

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4634,,UMSPANNWERK GEBERSDORF“**

**für ein Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße**

**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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674), 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. 4634**

### **§ 1**

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet östlich der Gebersdorfer Straße, nördlich und westlich der Bibertstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil sowie die Beipläne sind Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebiete) WA 1 bis WA 3 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebiete) WA 1 bis WA 3 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

### Mischgebiet

- 1.3. Im Mischgebiet sind im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.4. Ab dem 1. Obergeschoss sind im Mischgebiet nur Wohnnutzungen zulässig.
- 1.5. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzten Werte der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe.

Die Wandhöhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planteil festgesetzten Höhenbezugspunkt der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum höchstgelegenen Abschluss der Außenwand (Attika). Der im Planteil festgesetzte Höhenbezugspunkt stellt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dar. Ausnahmsweise kann vom festgesetzten Höhenbezugspunkt im Zuge der Bauausführung um + / - 20 cm abgewichen werden.

- 2.2. Die lichte Höhe des Erdgeschosses im Mischgebiet wird auf mindestens 3,5 m festgesetzt.
- 2.3. Das Höchstmaß der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,8, im Mischgebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

## **3. Bauweise**

- 3.1. Es gilt die offene Bauweise.

## **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 4.2. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Terrassen auf Länge der hinterliegenden Fassade mit einer Tiefe von maximal 3,0 m überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf Länge der hinterliegenden Fassade mit einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden.
- 4.3. Die Baulinien dürfen durch Vordächer und Belüftungs- / Entrauchungsöffnungen bzw. Lichtschächte von Tiefgaragen / Kellergeschossen auf maximal einem Viertel der Länge der hinterliegenden Fassade mit einer Tiefe von maximal 2,5 m überschritten werden.

## **5. Abstandsflächen**

- 5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

- 5.2. Abweichend von 5.1 ist die Tiefe der Abstandsflächen in folgenden Bereichen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verkürzt:
- an den Giebelseiten zwischen Mischgebiet und Gebiet WA 2.1
  - an den Giebelseiten zwischen Gebiet WA 2.1 und Gebiet WA 2.2
  - an den Giebelseiten innerhalb des Gebiets WA 2.2
  - an den Giebelseiten innerhalb des Gebiets WA 1.2
  - zwischen Gebiet WA 1.3 (Südfassade) und Gebiet WA 3 (Nordwestfassade)
  - zwischen Mischgebiet (Nordwestfassade) und der Mitte der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

## **6. Nebenanlagen**

- 6.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2. Überdachte Nebenanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m zulässig. Die zulässige Höhe ist das senkrecht gemessene Maß vom gemäß Planteil festgesetzten Höhenbezugspunkt der nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksfläche bis zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.
- 6.3. Oberirdische bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind neben den im Planteil entsprechend gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 7.1. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den im Planteil gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 7.2. In den Gebieten WA 2.1 und 2.2 ist die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports unzulässig.
- 7.3. Abweichend von der Stellplatzsatzung ist für Wohnnutzungen, unabhängig von der Größe der Wohnung, maximal ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Die Ein- und Durchgrünung von Stellplatzanlagen gemäß § 4 Absatz 2 der Stellplatzsatzung ist nicht erforderlich. Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung bleiben unberührt.
- 7.4. Für alle Nutzungen im Geltungsbereich, ausgenommen Wohnnutzungen, sind überdachte Fahrradstellplätze in direkter Zuordnung zum jeweiligen Eingangsbereich herzustellen.
- 7.5. Fahrradstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über Rampen bzw. Treppen mit Rampen oder Aufzüge gut zugänglich und verkehrssicher zu erreichen sein.

## **8. Werbeanlagen**

- 8.1. Fahnenmasten und Werbestelen sind ausschließlich im Mischgebiet in den im Planteil gesondert festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

## **9. Soziale Wohnraumförderung**

- 9.1. Im Teilbaugebiet WA 2.1 sind 100 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn bereits an anderer Stelle im Geltungsbereich der Nachweis erbracht wurde.

## **10. Versorgungsanlagen/-leitungen**

- 10.1. Leitungen zur Ver- und Entsorgung innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

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

- 11.1. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich, zu sammeln und zu versickern.
- 11.2. Für die Versickerung von auf Flächen des motorisierten Verkehrs anfallendem Niederschlagswasser sind die Vorgaben der „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Eine Versickerung ist demnach vorliegend zulässig, sofern sie über Mulden mit mindestens 20 cm bewachsenem Oberboden oder breitflächig erfolgt.
- 11.3. Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden.

## **12. Grünordnung**

- 12.1. Die im Planteil als Hinweis dargestellten zu pflanzenden Bäume in öffentlichen Grünflächen sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und / oder geplante Hauseingänge bzw. Zu- / Durchfahrten nicht entgegenstehen. Können im Einzelfall aus oben genannten Gründen die Baumpflanzungen in der im Planteil dargestellten Lage nicht durchgeführt werden, sind die Bäume in veränderter Lage, jedoch möglichst ortsnah, zu pflanzen.
- 12.2. Von den Standorten der im Planteil festgesetzten Baumpflanzungen darf im Rahmen der Ausführung in geringem Umfang abgewichen werden.
- 12.3. Auf privaten Grünflächen ist, ausgenommen der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum I. Ordnung pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche zu pflanzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Ordnung bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Platzcharakter östlich des Mischgebiets sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
- 12.4. Auf den jeweiligen Flächen bereits vorhandene Bäume sowie im Planteil festgesetzte Neupflanzungen werden auf die insgesamt zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet.
- 12.5. Alle zum Erhalt oder zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind auf Dauer zu unterhalten und vor Zerstörung zu schützen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

- 12.6. Zur Erhaltung festgesetzter Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zusätzlich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten (Schutzzone). Befestigte Flächen gelten nicht als Beeinträchtigung, sofern durch bauliche Maßnahmen (z.B. Wurzelbrücken) dauerhafte Eingriffe in den Wurzelbereich festgesetzter Bäume vermieden werden.
- 12.7. Dauerhafte Abgrabungen und Aufschüttungen unter dem Kronentraufbereich sind unzulässig.
- 12.8. Pflanzenqualität:
- Bäume I. Ordnung:  
Hochstamm 4 x verpflanzt, mit (Draht-) Ballen, Stammumfang 20-25 cm, bei Verwendung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen / öffentlichen Grünflächen als Alleebaum (Gütebestimmung der FLL)
- Bäume II. Ordnung:  
Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 18-20 cm
- Obstbäume:  
Hochstamm 3 x verpflanzt, mit (Draht-)Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- 12.9. An Standorten, an welchen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einer freitragenden Baumscheibenabdeckung 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 1,0 m aufweisen. Bei Längsparkplätzen muss die Breite der Baumscheibe mindestens 2,5 m betragen.
- 12.10. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mit einer Dicke von mindestens 80 cm hergestellt werden. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bei Pflanzungen klein- bis mittelkroniger Bäume (Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm) muss die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume punktuell mit einer Dicke von mindestens 125 cm hergestellt werden und ein Wurzelraumvolumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> pro Baum zur Verfügung stehen.
- 12.11. Heckenpflanzungen sind als Schnitthecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Eine Kombination mit Einfriedungen ist zulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten Strauchpflanzungen entlang des öffentlichen Geh- und Radwegs zwischen den gemäß Planteil gekennzeichneten Ausgleichsflächen.
- 12.12. Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sind zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen zu begrünen, wobei alle 2,0 m eine Kletterpflanze zu pflanzen ist. Die Pflanzbeete müssen mindestens 1,0 m<sup>2</sup> groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Raum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen.

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

- 13.1. Auf den gemäß Planteil gekennzeichneten Ausgleichsflächen ist durch Versetzen der im Nordwesten des Geltungsbereichs bestehenden Sandmagerrasen (Eingriffsbereich) 920 m<sup>2</sup> zusätzlicher Sandmagerrasen anzulegen. Vorab der Impfung mit Magerrasensoden bzw. Bodensubstrat aus dem Eingriffsbereich ist auf den Ausgleichsflächen der Oberboden abzutragen und entlang der Stellplätze am südwestlichen Rand der Ausgleichsflächen auf Miete (Breite maximal 3,0 m, Höhe maximal 60 cm) zu setzen. Die Oberbodenmiete ist durch Ansaat zu begrünen und zur Abgrenzung der Ausgleichsflächen gegenüber Flächen des motorisierten Verkehrs dauerhaft zu erhalten.

Die im Bereich der Ausgleichsflächen bestehenden oder angelegten Sandmagerrasen und Wiesen sind als artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahme dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

13.2. Flächen des motorisierten Verkehrs sind flüssigkeitsdicht auszuführen.

## **14. Artenschutz**

Folgende flächengezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden:

14.1. CEF 1

An den süd- bzw. ostexponierten Fassaden der entstehenden Gebäude im Geltungsbereich sind in mind. 5,0 m Höhe 3 geeignete Quartiere für spaltenbewohnende Fledermausarten in Form von Fledermaussteinen oder vorgehängten Quartierssteinen herzustellen und funktionsfähig zu erhalten.

14.2. CEF 2

An geeigneter Stelle im Geltungsbereich bzw. auf Flurstück Fl.Nr. 618/96 Gemarkung Großreuth bei Schweinau sind an Bäumen in 3,0 bis 4,0 m Höhe 8 Fledermaushöhlen und 4 Fledermausflachkästen, 10 Nisthöhlen für Höhlenbrüter sowie 2 Nistkästen für den Waldkauz herzustellen und funktionsfähig zu erhalten.

14.3. CEF 3

In den gemäß Planteil als Ausgleichsflächen Sandmagerrasen / CEF-Flächen Zauneidechse gekennzeichneten Flächen sowie den angrenzenden privaten Grünflächen unterhalb der Freileitung sind auf mindestens 7.200 m<sup>2</sup> nachfolgende Maßnahmen zur Optimierung der verbleibenden Flächen für die Zauneidechse umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Neuanlage von 4 Winterverstecken mit Sonnplatz:

In Verzahnung mit den bestehenden bzw. versetzten Sandmagerrasen sind 4 Bodenvertiefungen (je 3,0 m x 3,0 m, Tiefe 60 cm) mit Einbringung von locker geschichteten kalkarmen Steinen (z.B. 5,0 t Wasserbausteine (400/600) und 2,0 t Schroppen (60/300), alternativ Lesesteine in entsprechender Körnung) unter Schaffung von ausreichend Hohlräumen sowie Einbau von Wurzelstöcken herzustellen.

### Neuanlage von Eiablageplätzen:

In Verzahnung mit den angelegten Winterverstecken ist auf 50 m<sup>2</sup> in einer Dicke von 20 cm Sand (Vorabsiebung, Felsensand) anzuschütten.

### Neuanlage Heckenpflanzung:

Zur Abgrenzung der Ausgleichsflächen für die Zauneidechse gegenüber dem geplanten öffentlichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind beidseitig des Geh- und Radwegs auf ganzer Länge zweireihige Strauchpflanzungen mit Dornsträuchern (Weißdorn, Kreuzdorn, Schlehe) anzulegen. Der Abstand der Reihen zueinander beträgt 1,0 m. Der Pflanzenabstand innerhalb der Reihen beträgt 1,0 m. Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 125-150 cm.

### Zufahrten Ausgleichsflächen:

Zur Pflege der Ausgleichsflächen sind 2 Zufahrten von Norden über die Bibertstraße zulässig (je eine Zufahrt zur nördlichen und südlichen Teilfläche).

### Erhalt geschotterte Flächen der ehemaligen Gleistrasse:

Auf Grundstück Fl.Nr. 618/92 Gmkg. Großreuth b. Schweinau sind mindestens 125 m<sup>2</sup> geschotterte Flächen der ehemaligen Gleistrasse zu erhalten, auf mindestens 6,5 m Breite von jeglichem Gehölzaufwuchs zu befreien und dauerhaft offen zu halten.

#### 14.4. CEF 4

Ergänzend zu CEF 3 sind außerhalb des Geltungsbereichs auf Grundstück Fl.Nr. 618/96 Gmkg. Großreuth b. Schweinau mindestens 1.225 m<sup>2</sup> geschotterte Flächen der ehemaligen Gleistrasse zu erhalten, auf mindestens 7,8 m Breite von jeglichem Gehölzaufwuchs zu befreien und dauerhaft offen zu halten.

### **15. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

15.1. An allen Fassaden im Plangebiet sind tags und nachts Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ (Stand Januar 2018) einzuhalten. Die konkreten Anforderungen ergeben sich aus den in Beiplan 2 in Form einer Isophonenkarte für das höchstbelastete Geschoss (Geschosshöhe 10,9 m) ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln. Sofern eine ausschließliche Tagnutzung gesichert ist, sind an den Fassaden der betroffenen Nutzungseinheiten nur Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den in Beiplan 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln umzusetzen.

15.2. Werden für die Nutzungen im Plangebiet in den jeweiligen Zeiträumen (tags / nachts) durch das Öffnen der Fenster die in der VDI-Richtlinie 2719 genannten Anhaltswerte für Innenschallpegel überschritten, so sind die betroffenen Räume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, um eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen zu können.

### **16. Beheizung**

Im Geltungsbereich 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.

### **17. Gestaltung baulicher Anlagen**

17.1. Dachüberstände sind im gesamten Geltungsbereich bis maximal 1,0 m zulässig.

17.2. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10° ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm dick sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.

17.3. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung, Kamine und Funkantennen müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante des

Dachrandes zurückversetzt werden, ausgenommen technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern, welche die Vorderkante des Dachrandes um maximal 1,0 m überschreiten. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern müssen sich in ihrer Anordnung senkrecht zur Ausrichtung der Baukörper orientieren.

- 17.4. Die Höhen der technischen Anlagen und sonstigen Aufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 2,5 m überschreiten. Abweichend hiervon dürfen Kamine die festgesetzten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen 20 %, im Mischgebiet 40 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses durch technische Anlagen auf Dächern nicht überschritten werden.
- 17.5. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen unzulässig.
- 17.6. In den Gebieten WA 1.1 bis WA 1.4 sind Dachaufbauten zusätzlich in Form von Dachgauben mit einer Dachneigung von maximal 10° und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.
- 17.7. Einhausungen sind, ausgenommen Einkaufswagenstellboxen, als Holz- (z.B. Holzplatten oder Holzlattung) oder Metallkonstruktion herzustellen. Bei Nebenanlagen die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind auch die Materialien des Hauptgebäudes zulässig.
- 17.8. Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern sind ebenerdig oder unterirdisch in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die zulässigen Flächen für eingehauste Standplätze sind gemäß Planteil festgesetzt.
- 17.9. Oberirdische Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sind als befestigte Flächen auszubilden. Eine Einhausung ist zulässig, sofern Türen bzw. Tore ohne Schlüssel offenbar sind. Eine Kombination der Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter zur Bereitstellung am Abholtag mit den festgesetzten Flächen für eingehauste Standplätze von Abfall- und Wertstoffbehältern ist zulässig.
- 17.10. Als Dachform für Nebenanlagen sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig. Flachdächer von Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Pultdächer von Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 25° zulässig.
- 17.11. Dächer von Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup>, die als Flachdächer oder mit einer Neigung unterhalb von 10° ausgeführt sind, sind unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven Dachbegrünung (Kraut- und / oder Grasvegetation) auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm dick sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Flächen sind auf Dauer zu unterhalten.
- 17.12. Technische Anlagen und sonstige Aufbauten auf Dächern von Nebenanlagen, ausgenommen Blockheizkraftwerke (Technikzentralen), sind unzulässig.

## **18. Einfriedungen**

- 18.1. Einfriedungen sind als Maschendraht- und Stahlgitterzäune oder Holzzäune mit senkrecht gereihter Lattung mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Um einen Durchgang für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Durchlass von 10 cm im Sockelbereich freizuhalten. Einfriedungen dürfen für Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden.
- 18.2. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenzone) der Gebersdorfer Straße sind nicht zulässig. Zur Kennzeichnung der Grundstücksgrenze können niedrige Kantensteine oder niedrig wachsende Pflanzen mit einer Höhe von maximal 50 cm verwendet werden.

18.3. Einfriedungen sind grundsätzlich unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu errichten.

### **§ 3**

In Ergänzung der im Planteil dargestellten Hinweise wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die DIN 4109 und die VDI Richtlinie können im 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.

### **§ 4**

In Ergänzung der im Planteil dargestellten Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Im Plangebiet verläuft die nachrichtlich als „Oberirdische Hauptversorgungsleitung (Hochspannungsfreileitung 110 kV)“ dargestellte, planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 419, Nürnberg-Ebensfeld deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer zu gewährleisten ist.
- Entlang der Leitungsachse befinden sich zwei Maststandorte innerhalb des Plangebiets, Mast Nr. 8000-4 (südlicher Mast) und Mast Nr. 8001 (nördlicher Mast). Nördlich angrenzend jedoch außerhalb des Plangebiets befindet sich Mast Nr. 8002. Bestand und Betrieb der Bahnstromleitung werden von einem im Planteil nachrichtlich als „Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Schutz- und Sperrzone Freileitung DB)“ dargestellten Schutzstreifen gesichert.
- Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen. Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 21 m beiderseits der Leitungsachse zwischen Mast Nr. 8000-3 (südlich außerhalb des Geltungsbereichs) bis Mast Nr. 8001 (nördlicher Mast) sowie 30 m beiderseits der Leitungsachse zwischen Mast Nr. 8001 (nördlicher Mast) bis Mast Nr. 8002 (nördlich außerhalb des Geltungsbereichs).
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone B (Zone III B) des Wasserschutzgebiets Rednitztal. Die Verordnung der Stadt Fürth über das Wasserschutzgebiet Rednitztal der infra fürth gmbh für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Fürth (Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra fürth - VWSR) vom 6. Dezember 1999 (Stadtzeitung Nr. 2 vom 26. Januar 2000), i.d.F. der Änderungsverordnung vom 14.09.2015 (Stadtzeitung Nr. 18 vom 14. Oktober 2015) ist zu beachten.

## § 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten in diesem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Baulinienplans Nr. 1713 vom 23.02.1905 festgesetzt durch R.E. vom 27.03.1905 sowie die entsprechenden ortspolizeilichen Bauvorschriften außer Kraft.

Nürnberg, den .....  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister