BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4445 a „TIEFES FELD NORDWEST“

**für ein Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße,
nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker**

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 20. Juli 2022 (BGBl. S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), 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 a

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich und östlich der Rothenburger Straße, nördlich der Neuen Rothenburger Straße und westlich der Straße Am Wirtsacker wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil einschließlich der Beipläne A, B und C 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 9)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 9 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.3. Anlagen für kirchliche Zwecke, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen der Fremdwerbung nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig.

Urbanes Gebiet (MU 1 – MU 4)

1.4. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1 und MU 2 sind im Erdgeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.5. In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind Wohnungen nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig

1.6. In den Gebieten MU 3 und MU 4sind im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.7. In den Gebieten MU 3 und MU 4 sind Wohnungen nur ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Ausnahmsweise sind auch im ersten Obergeschoss Wohnungen zulässig.

1.8. Nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig sind Anlagen für kirchliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen.

Kerngebiet (MK 1 – MK 2)

1.9. Im Kerngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MK 1 und MK 2 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.10. Im Erdgeschoss sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Läden mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind bis zu einer Größe von maximal 400 m² Verkaufsfläche zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg sind: Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel.

Zentrenrelevante Sortimente sind: Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bastelartikel, Briefmarken, Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Devotionalien, Elektrogeräte, Nähmaschinen, Fahrräder, Feinmechanische Erzeugnisse, Foto, Fotozubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren, Jagd- und Angelbedarf, Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren, Musikinstrumente, Musikalien, Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung, Haus-/ Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, orthopädische und medizinische Produkte, Personalcomputer, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Waffen.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind: Autozubehör, -teile, -reifen, Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Holz und Holz-materialien, Kohle, Mineralölerzeugnisse, Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisationsmittel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen, Leuchten, Möbel, Küchen, Zooartikel - Tiere, Tiermöbel.

1.11. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind Wohnungen allgemein zulässig.

1.12. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig sind Sex Shops, Bordelle, Lagerplätze, Lagerhallen und ähnliches. Tankstellen, die nicht im

Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrgenerationenzentrum“

1.13. Die Fläche dient dem Betrieb familiennaher Dienste. Zulässig sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen sowie ein Mehrgenerationentreffpunkt.

1.14. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Seniorenwohnen und Einrichtungen zur Pflege zulässig.

Fläche für Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Bürgerzentrum“

1.15. Die Fläche dient dem Betrieb eines Bürgerzentrums. Zulässig sind Büronutzungen, Stadtteilbibliothek, Ausstellungsflächen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Veranstaltungsräume.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse oder aus der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ).

2.2. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3. Im urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummer 1 bis 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

2.4. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind bei der Berechnung der zulässigen GF die Flächen für Parken im Erdgeschoss nicht zu berücksichtigen.

2.5. 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.

2.6. Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte der Längsseite des Grundstücks.

2.7. Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend von 3.1 wird im urbanen Gebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.3. Abweichend von 3.1 sind im Kerngebiet Gebäude mit einer Länge von maximal 176 m zulässig.

3.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet muss mindestens 3,5 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die Baugrenzen können durch Terrassen für Erdgeschosswohnungen in einer Tiefe von 3,0 m und einer Länge von 4,0 m je Wohneinheit überschritten werden.

5. Abstandsflächen

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

5.2. Abweichend von Nummer 5.1 ist die Tiefe der Abstandsflächen der Bebauung der Gebiete MU 1 und MU 2 entlang des Geh- und Radwegs, im Bereich der Zackenlinie „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Immissionsschutzes“ soweit sich dort keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden, auf die Tiefe festgesetzt, die sich durch den Abstand der Baugrenzen von der Mitte der Verkehrsfläche ergibt.

6. Nebenanlagen und Einfriedungen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für das Abstellen von Fahrrädern, für die Herstellung von privaten Kinderspielplätzen und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig.

6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind ebenerdig in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder in den Tiefgaragen unterzubringen.

6.3. Gartenhäuser sind nicht zulässig.

6.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7° zulässig. Die maximale Höhe darf 2,5 m nicht überschreiten.

6.5. Einfriedungen sind 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. Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhe ist die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6. Im urbanen Gebiet und im Kerngebiet sowie in der als Gemeinbedarfsfläche „kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen – Bürgerzentrum“ festgesetzten Bauflächen sind Einfriedungen ausgeschlossen.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

7.1. Private Kfz-Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet, im Gebiet MU 4, in den Gemeinbedarfsflächen und im Kerngebiet nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Für sie kann die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet auf bis zu 0,8 und in den Gemeinbedarfsflächen sowie im Gebiet MU 4 bis 1,0 überschritten werden. Dabei ist ein Abstand der Tiefgaragen zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ von mindestens 1 m einzuhalten. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

7.2. Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zulässig.

7.3. In den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind private Kfz-Stellplätze in der Erdgeschosszone innerhalb der im Planteil festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4. Im Plangebiet sind maximal 50 % der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg notwendigen Kfz- Stellplätze nachzuweisen.

7.5. Notwendige barrierefreie Kfz-Stellplätze in den Gemeinbedarfsflächen sind oberirdisch zulässig.

7.6. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind – mit Ausnahme des Mehrgenerationenzentrums – in die Gebäude zu integrieren.

7.7. Die notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude nachzuweisen, davon nur maximal 20 % in Tiefgaragen. Mindestens 20 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind außerhalb der Wohngebäude ebenerdig und in überdachter Bauweise herzustellen

8. Soziale Wohnraumförderung

8.1. Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet 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 worden oder gesichert ist.

9. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

9.2. 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.

9.3. 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.

10. Werbeanlagen

10.1. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig.

10.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Werbeanlagen oberhalb des Brüstungsbereichs des ersten Obergeschosses nicht zulässig.

10.3. Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in die Architektur und das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

10.4. 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. Das teilweise oder vollständige Verschließen von Fenstern / Schaufenstern / Auslagen durch Platten oder Klebefolien für Werbezwecke ist nicht zulässig.

10.5. Die Errichtung von Fahnenmasten, Pylonen oder Werbestelen von mehr als 3 m ist grundsätzlich unzulässig.

11. Umgang mit Niederschlagswasser

11.1. 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 m² Grundstücksfläche folgende Rückhaltevolumina festgesetzt:

Teilbaugebiet	GRZ	Fläche [m²]	Rückhaltevolumen	
			gesamt [L]	L / m² Grundstücksfläche
Bürgerzentrum	1,0	870	48.720	56,0
Mehrgenerationenzentrum	0,4	1.668	37.363	22,4
MK 1	1,0	2.193	122.808	56,0
MK 2	1,0	4.047	226.632	56,0
MU 1	0,8	4.141	185.517	44,8
MU 2	0,8	2.851	127.725	44,8
MU 3	0,8	3.063	137.222	44,8
MU 4	1,0	2.347	131.432	56,0
WA 1	0,4	3.218	72.083	22,4
WA 2	0,4	1.485	33.264	22,4
WA 3	0,4	4.752	106.445	22,4
WA 4	0,4	3.984	89.242	22,4
WA 5	0,4	3.706	83.014	22,4
WA 6	0,5	1.018	28.504	28,0
WA 8	0,4	1.064	23.834	22,4

11.2. 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.

11.3. Ausnahmsweise sind geringfügige Verschiebungen der „Flächen für Retention“ unter Beibehaltung der erforderlichen Rückhaltevolumina zulässig, wenn dies aus technischen, naturschutzfachlichen oder gestalterischen Gründen notwendig wird.

12. Grünordnung

12.1. Im gesamten Geltungsbereich sind sämtliche Anpflanzungen fachgerecht 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 pflanzende Straßenbäume

12.2. 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.

12.3. In der bestehenden Rothenburger Straße sind abweichend von 12.2.1. jeweils 2 Bäume im Bereich des Wendehammers und im Bereich der Straßenverengung zu pflanzen.

12.4. 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.

12.5. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m vorzusehen.

12.6. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbefestigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigem Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 m² mit einer Mindestbreite von 2,5 m und einer Mindesttiefe von 1,2 m haben.

Neupflanzungen in öffentlichen Grünflächen

12.7. Innerhalb der im Planteil festgesetzten, öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, zu mindestens 2/3 heimische Laubbäume mit mindestens 20-25 cm Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, 4-5 x verpflanzt, zu pflanzen.

12.8. Zur Schaffung strukturreicher Grünflächen sind je 200 m² begrünter Fläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Im Bereich der Retentions- und Spielplatzflächen sind je 400 m² 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.

Zu erhaltende Bäume im Biotop

12.9. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 2 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen.

Neupflanzungen auf privaten Grünflächen

12.10. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dabei anrechenbar. 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. Innerhalb der Gebiete WA 1 und WA 2 sind die durch Planzeichen festgesetzten Bäume im Vorgarten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzgebote sind kleinkronige oder alternativ säulenförmige Laubbäume der Wuchsklasse I als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden.

Unterbaute Fläche

12.11. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Bei Baumpflanzungen ist auf einer Fläche von 100 m² 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

12.12. 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.

12.13. Feuerwehrzufahrten 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

12.14. 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.

12.15. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Durchgehende bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm sind anzustreben. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen.

Dachbegrünung

12.16. Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer oder mit einer Neigung von oder unterhalb 7° ausgeführt sind, sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² unter Berücksichtigung von Dachdurchdringungen (z.B. Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen) mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung (Kraut- und/oder Grasvegetation, standortgerechte Stauden) auszuführen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

12.17. Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) oder Anlagen sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

12.18. Bei Errichtung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung auf Dächern sind nur Bauweisen zulässig, die eine Kombination mit Dachbegrünung ermöglichen (z.B. Aufständerung, Südausrichtung).

13. Vermeidung von Hochwasser- oder Starkregenschäden

13.1. Im gesamten Planungsgebiet 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 Planungsgebiet über dem Höhenniveau der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie anzuordnen.

14. Abgrabungen und Aufschüttungen

14.1. Das Gelände ist an das angrenzende Niveau der Verkehrsflächen anzugleichen. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

14.2. Zu den angrenzenden Grundstücken und Grünflächen ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschen.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (FCS-Maßnahmen)

15.1. Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustands 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: Neupflanzung von Heckenbereichen mit standortheimischen Gehölzen für heckenbrütende Vogelarten

Auf den Flurstücken mit den Nummern 577, 619 und 887 Gmkg. Neunhof sind im Umfang von ca. 1.880 m² Gehölzfläche Heckenpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen mit einer Breite von 6 – 10 m als Brutplatzangebote für heckenbrütende Vogelarten zu pflanzen und vorhandene Waldsäume entsprechend mit Gehölzpflanzungen aufzuwerten.

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 %).

Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

16. Planfestgestellte Flächen zu Ausgleich und Ersatz

16.1. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Rothenburger Straße zwischen Virnsberger Straße und dem Bereich Regelsbacher Straße festgesetzte Ersatzmaßnahme auf den Fl. Nr. 512 bis 517 Gmkg. Großreuth bei Schweinau im Bereich der „öffentlichen Grünanlage / Parkanlage“ wird ersetzt durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf einer planexternen Fläche auf einem Grundstück der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto:

Flurnummer, Gemarkung	Ausgangszustand (Werttyp / Wertstufe)	Entwicklungsziel (Werttyp / Wertstufe)	Dem Bauvorhaben zugeordnete Fläche / Wertpunkte
Teilfläche 885, Neuhof	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2 / 0,5)	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht, Sukzession (2.1 / 0,8)	644 m² / 193

17. Immissionsschutz

Schutz vor Immissionen – Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahme

17.1. Entlang der Festsetzung „Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ im Urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet wird eine lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit mindestens 3 Geschossen festgesetzt. Alternativ ist ersatzweise

eine Lärmschutzwand auf maximal 60 % der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenlänge und in mindestens 8 m Höhe zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Lärmschutzwand ist entsprechend den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu errichten. Folgende akustische Eigenschaften sind nachzuweisen: Schallabsorption nach Gruppe A1 (nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DL_R > 24 dB).

17.2. Die gemäß § 2 Nr. 17.1 erforderlichen Lärmschutzwände sind zu mind. 70 % aus transparenten Materialen herzustellen.

17.3. Die Aufnahme der Wohnnutzung in den dahinterliegenden allgemeinen Wohngebieten ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung im Rohbau mit Fenstern mit dazwischenliegenden Lärmschutzwänden als geschlossener Schallschirm realisiert ist.

Grundrissorientierung

17.4. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 1 und WA 3 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum nicht zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrs- und Grünflächen befindet.

17.5. Entlang der bestehenden Rothenburger Straße sind in den Gebieten WA 5, WA 6, WA 7 und WA 9 bei Neubauten, Erweiterungen, wesentlichen Änderungen und Nutzungsänderungen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohngebäuden so zu orientieren, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur bestehenden Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite befindet.

17.6. Entlang der Sigmundstraße sind im Gebiet MU 1 die Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Sigmundstraße abgewandten Seite - und damit außerhalb der Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im südlichen und nördlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

17.7. Entlang der Neuen Rothenburger Straße sind im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet Wohnungen so anzuordnen, dass sich mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum auf der zur Neuen Rothenburger Straße und zu den hier einmündenden Verkehrsflächen abgewandten Seite - und damit abgewandt zu der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ - befindet. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung im nördlichen und südlichen Bereich des Gebiets MU 1 abgewichen werden.

Passiver Lärmschutz

17.8. Bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen sind im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018[1], Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ entsprechend der im Planteil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel La gemäß Planteil, Beiplan A und B, passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

17.9. 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.

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

17.10. Die sich aus den im Bebauungsplan enthaltenen Beiplänen A und B dargestellten Außenlärmpegeln ergebenen 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.

Anforderung gem. DIN 4109	**Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.**	**Für Büroräume und ähnliches**
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	La = 30	La = 35

Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

17.11. An den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln La ≥ 73dB(A) dürfen Fenster nicht zu öffnen sein.

17.12. Die Anordnung von lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist in den Bereichen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 62 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts ≥ 49 dB(A) außen vor dem Fenster bzw. von tags ≥ 59 dB(A) 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 worden.

Außenwohnbereiche

17.13. 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.

Schutz vor Immissionen – Gewerbelärm

Anforderungen an die Aufenthaltsräume

17.14. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den Fassadenbereichen am westlichen und nördlichen Rand des Gebiets MU 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.15. Zum Schutz vor Gewerbelärmeinwirkungen sind an den westlichen und nördlichen Fassadenbereichen im Gebiet WA 1 mit der Festsetzung Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018 nur zulässig, wenn diese durch entsprechende technische und bauliche Maßnahmen (u.a. nicht öffenbare Fenster, Festverglasung oder gleichwertige Konstruktionen) so geschützt sind, dass sie keine maßgeblichen Immissionsorte darstellen.

17.16. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist die Aufnahme der Nutzung im Gebieten WA 1 erst zulässig, wenn die Riegelbebauung im Gebiet MU 1 in der festgesetzten Mindesthöhe in Rohbau und hinsichtlich aller Fenster vollständig, im Sinne eines schalldicht, komplett geschlossenen Riegels, errichtet worden ist.

Tiefgaragenzu- und -ausfahrten

17.17. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

17.18. Tiefgaragenzu- und -ausfahrten gegenüber von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen sind schallschluckend auszukleiden. Der Schallabsorptionsgrad α von schallschluckenden Verkleidungen darf bei 500 Hz einen Wert von α = 0,5 nicht unterschreiten.

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 Anlagetechnik eingehalten werden.

19. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

§ 3
Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

1. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds 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. 1a BauGB folgende ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf planexternen Flächen auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto festgesetzt.

   85,5 % der Ausgleichsmaßnahmen werden anteilig den Straßen- und Entsorgungsflächen sowie den Baugebieten im Plangebiet zugeordnet. Die nach dem Planteil zu pflanzenden Straßenbäume sind Straßenbestandteil und nicht Teil des nach den folgenden Absätzen zugeordneten Ausgleichs. Ausgenommen sind die Bäume in der Verkehrsfläche VF 12.

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wertpunkte gesamt
Werttyp	**Wertstufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wertstufe**	**Fläche**	
Gemarkung Großgründlach, Flurnr. 633, T						**2.678**
TF1: Intensive Wiesen (9.8)	0,4	3.031	TF1: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	3.031	
TF2: Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.908	TF2: Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	6.908	
TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	TF3: Bewachsene Feldwege mit nährstoffliebender Vegetation (9.18)	0,3	445	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 454						**759**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	69	
Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	Weg, unbefestigt (7.4)	0,2	69	
Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	131	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	1.235	
Intensive Wiese (9.8), stark devastiert (Minderung: 0,1)	0,3	1.941	Ausdauernde Ruderalfluren (10.2)	0,5	837	

Ausgangszustand / Bestand			Entwicklungsziel			Wert-punkte gesamt
Werttyp	**Wert-stufe**	**Fläche**	**Werttyp**	**Wert-stufe**	**Fläche**	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 647/5						**680**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	3.400	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	3.400	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 701						**596**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.980	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	2.980	
Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	Feldweg, bewachsen (9.18)	0,3	50	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 705						**491**
Extensive Wiese mit Düngung (9.7)	0,5	3.333	Sonstige Feuchtwiese (9.2)	0,6	4.120	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	787				
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 732, T						**257**
Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	Ufergehölzsaum (2.1)	0,8	512	
Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	Ufergehölzsaum, Sukzession (2.1)	0,8	879	
Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	1.426	Fliessgewässer, naturnah (6.1)	0,8	316	
Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	817	
Intensive Weiden (9.10)	0,3	270	Intensive Wiese (9.8)	0,4	65	
Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	Bewachsene Feldwege (9.18)	0,3	315	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 748						**422**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.110	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.110	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 781, T						**1.941**
Intensive Äcker (9.13)	0,3	6.470	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	6.470	
Gemarkung Neunhof, Flurnr. 387						**416**
Intensive Wiese (9.8)	0,4	2.080	Extensive Wiese ohne Düngung (9.6)	0,6	2.080	
Gesamt		**36.708**			**36.708**	**8.240**

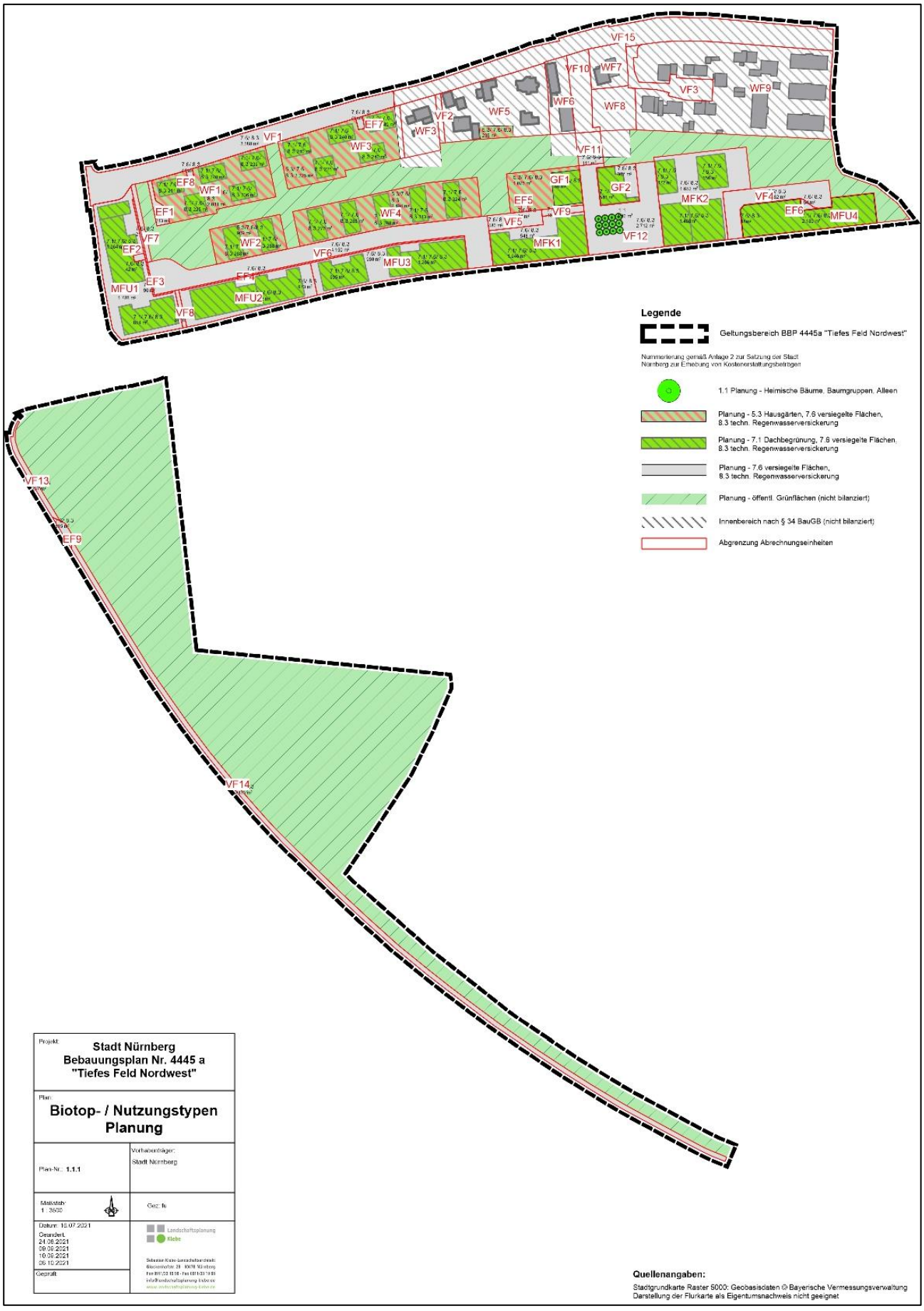
2. Die Flächen und Maßnahmen werden den Verkehrsflächen (VF 4-9, Teilfläche VF 11 und VF 12-14) mit einem Anteil von 41,3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

VF 4	**VF 5**	**VF 6**	**VF 7**	**VF 8**	**VF 9**	**VF 11**	**VF 12**	**VF 13**	**VF 14**
5,7 %	1,1 %	11,5 %	0,6 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	6,2 %	1,2 %	13,9 %

Ausgenommen sind vorhandene Verkehrsflächen und Verkehrsflächen im Bereich mit bestehendem Baurecht. (V 1-3, V 10, Teilfläche von V 11 und V 15).

3. Die Flächen und Maßnahmen werden den Ver- und Entsorgungsflächen (EF 1-9) mit einem Anteil von 3 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

EF 1	**EF 2**	**EF 3**	**EF 4**	**EF 5**	**EF 6**	**EF 7**	**EF 8**	**EF 9**
0,60 %	0,20 %	0,40 %	0,60 %	0,10 %	0,10 %	0,15 %	0,15 %	0,70%


VF15
VF10
WF7
VF3
WF9
WF6
WF8
WF5
VF2
WF3
VF1
EF7
VF11
GF1
GF2
EF8
WF1
EF5
MFK2
VF4
EF1
WF4
VF9
EF6
MFU4
VF7
VF5
VF12
WF2
MFK1
EF2
VF6
MFU3
EF3
EF4
MFU1
MFU2
VF8
VF13
EF9
VF14
Legende
Geltungsbereich BBP 4445a "Tiefes Feld Nordwest"
Nummerierung gemäß Anlage 2 zur Satzung der Stadt Nürnberg zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
1.1 Planung - Heimische Bäume, Baumgruppen, Alleen
Planung - 5.3 Hausgärten, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.1 Dachbegrünung, 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - 7.6 versiegelte Flächen, 8.3 techn. Regenwasserversickerung
Planung - öffentl. Grünflächen (nicht bilanziert)
Innenbereich nach § 34 BauGB (nicht bilanziert)
Abgrenzung Abrechnungseinheiten
Projekt:
Stadt Nürnberg
Bebauungsplan Nr. 4445 a
"Tiefes Feld Nordwest"
Plan:
Biotop- / Nutzungstypen Planung
Plan-Nr.: 1.1.1
Vorhabenträger:
Stadt Nürnberg
Maßstab: 1 : 3500
Gez.: fk
Datum: 16.07.2021
Geändert:
24.08.2021
09.09.2021
10.09.2021
30.10.2021
Geprüft:
Landschaftsplanung Klebe
Quellenangaben:
Stadtgrundkarte Raster 5000: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

4. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Wohngebieten (WF 1, Teilfläche von WF 3 und WF 5) mit einem Anteil von 10,1 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

WF 1	**WF 3**	**WF 5**
4,1 %	5,7 %	0,3 %

Ausgenommen sind die Wohngebiete im Bereich bestehenden Baurechts (Teilfläche von WF 3 und WF 6-9) und die Wohngebiete 2 und 4 auf welchen die Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Fläche selbst ausgeglichen werden.

5. Die Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken in den Mischgebieten (MFU 1-4 und MFK 1-2) mit einem Anteil von 29,5 % zugeordnet, wobei entfallen auf:

MFU 1	**MFU 2**	**MFU 3**	**MFU 4**	**MFK 1**	**MFK 2**
7,4 %	5,0 %	0,8 %	1,6 %	1,1 %	13,6 %

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

GF 1	**GF 2**
0,9 %	0,7 %

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

§ 4
Befristete und bedingte Zulässigkeit

Bis der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Neue Rothenburger Straße erschlossen sein wird, ist die Erschließung des Plangebiets über die zeitlich begrenzte Erschließung gemäß Beiplan A zulässig.

Nachdem die Erschließung des Geltungsbereichs über die Neue Rothenburger Straße sichergestellt ist, erfolgt die Erschließung des Plangebiets gemäß den zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3642 vom 02.07.1971 Amtsblatt S. 557 innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister