

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4651,,VOLKACHER STRASSE“**

**für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße**

**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 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), § 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. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) 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 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) folgende

## **Bebauungsplan-Satzung Nr. 4651**

### **§ 1**

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Volkacher Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - WA 4)

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 4 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 sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

- 2.2. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

### **3. Bauweise**

- 3.1. Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2. Abweichend davon darf die Länge der Gebäude im Gebiet WA 2.1 maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 maximal 35 m betragen.
- 3.3. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Hausgruppen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen in Erscheinung treten.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 4.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Summe der Balkonlängen ist auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Auf den privaten Terrassen sind Terrassentrennungen (Sichtschutzwände) ggfs. in Verbindung mit Schränken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

### **5. Abstandsflächen**

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

In den hinweislich dargestellten Flächen für Carports und Garagen ohne eigene Abstandsflächen, sind abweichend von Punkt 5.1 diese Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden zulässig.

### **6. Nebenanlagen**

- 6.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, einschließlich Fahrradboxen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Fahrradboxen sind bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> je Wohngebäude zulässig. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.
- 6.2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m<sup>2</sup> zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und Hauseingangsseite).
- 6.3. Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.4. Nebenanlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung darf die Höhe von technischen Aufbauten sowie notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

### **7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten**

- 7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg 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).

- 7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahrten sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens für diese Zwecke vorgesehenen Flächen zulässig.
- 7.3. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2 sowie WA 4 sind Zufahrten nur an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig.
- 7.4. Carports und Garagen sind mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.
- 7.5. Aneinandergrenzende überdachte Stellplätze sind entweder als Garagen oder als Carports auszuführen.
- 7.6. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- 7.7. Der Zu- und Abfahrtsbereich von Tiefgaragenrampen ist einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.
- 7.8. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

## **8. Geförderter Wohnraum**

- 8.1. Im Gebiet WA 1 ab dem 2. Vollgeschoss sowie im Gebiet WA 3.1 sind gemäß mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen Wohnungen bzw. Wohngebäude so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

## **9. Versorgungsleitungen**

- 9.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

## **10. Zu pflanzende Gehölze**

### **10.1. Öffentliche Grünfläche**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 3 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die zu pflanzenden Bäume in der öffentlichen Grünfläche sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

### **10.2. Private Grünfläche**

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

### **10.3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung**

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planteil heimische Bäume der Wuchsklasse I und II und

Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume im Ortsrand sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzenabstand 1 m, Pflanzreihenabstand 1,5 m) mit beidseitigem artenreichen, standortgerechten Krautsaum zu pflanzen.

#### 10.4. Private Freiflächen

In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

In den Gebieten WA 1, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m abweichen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Für die in den Hausgärten zu pflanzenden Bäume im WA 2.2 und im WA 3.2, die dem Ortsrand zugeordnet werden, sind heimische Laubbäume zu verwenden.

#### 10.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 18 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt zu verwenden.

#### 10.6. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken in einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt einzugrünen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

#### 10.7. Wurzelraum

Der durchwurzelbare Bodenraum der Bäume darf ein Volumen von 19 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten ist spartenfrei herzustellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m<sup>2</sup> große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Dabei darf der durchwurzelbare Bodenraum weiterhin ein Volumen von 19 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

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 durchwurzelbare Raum muss weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

#### 10.8. Ersatzpflanzungen

Bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes sind diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

## 11. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

### 11.1. Freiflächen

Es sind 40% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Zwischen befestigten Flächen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von 50 cm angelegt werden.

Versiegelungen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß (Wege/Zufahrten/Terrassen) erfolgen. Die Verwendung von Stein-, Kies-, Schotter- oder sonstigen Materialschüttungen in Verbindung mit dem Einbau wasserundurchlässiger Folien, bzw. sonstiger Materialien, welche die Versickerung von Niederschlagswasser behindern oder verhindern und / oder die Bodenfunktionen beeinträchtigen oder schädigen sind grundsätzlich nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

### 11.2. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m<sup>2</sup> eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

### 11.3. Dachbegrünungen

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Sedum-/Gräser-/Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser), sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m<sup>2</sup> ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

### 11.4. Fassadenbegrünungen

Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit

Kletterpflanzen zu begrünen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben, in einem spartenfreien und offen durchwurzelbarem Raum mit einer Mindestbreite von 1,0 m in einem Abstand von 1,0 m zur Nebenanlage zu begrünen.

## **12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

12.1. Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb der Geltungsbereiche.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet.

Die im 1. Geltungsbereich enthaltenen Festsetzungen für den ökologischen Ausgleich sind:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand/Grünzug)

Die im 2. Geltungsbereich enthaltenen Festsetzungen für den ökologischen Ausgleich sind:

-Flächen für Wald

Ausgleich auf einer Teilfläche von 3.970 m<sup>2</sup> des Flurstücks Nr. 536 Gmkg. Reichelsdorf. Entwicklungsziel ist ein typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum.

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a- 135 c BauGB (KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

12.2. Versickerungsfähige Beläge

Private, befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, 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.

## **13. Artenschutz**

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

V5: 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 %).

V4: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist unzulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte

sowie ohne Anteile von UV- und Infrarotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

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

- 14.1. Dächer, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind bis maximal 5° Neigung zulässig.
- 14.2. Dächer, die als Satteldächer ausgeführt sind, sind von 15° bis maximal 40° Neigung zulässig.
- 14.3. Im Plangebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen i. S. v. Punkt 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.
- 14.4. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Dachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung.
- 14.5. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Zwerchgiebel zulässig, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.
- 14.6. Technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Schornsteine von technischen Anlagen.

Sie dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehrbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m<sup>2</sup> zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehrbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

#### **15. Einfriedungen**

- 15.1. Einfriedungen sind in den Baugebieten nur in Form von Hecken oder von mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stabplatten-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehende Sockelleisten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig. Einfriedungen von Stellplätzen sind an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

Die privaten Freiflächen sind gegenüber den mit Geh- und Nutzungsrechten belegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hin gem. Punkt 15.1 der Satzung einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Jegliche Einfriedung der mit Geh- und Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten privaten Grünflächen ist unzulässig.

### **§ 3**

#### **Hinweise**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.  
Die Mindestabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

#### **§ 4**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan 4174 genehmigt mit R.E. Nr. 220/4622N-15/83 vom 20.01.1984 (Amtsblatt Nr. 4 vom 29.02.1984, S. 38), außer Kraft.

Nürnberg,  
Stadt Nürnberg

Marcus König  
Oberbürgermeister