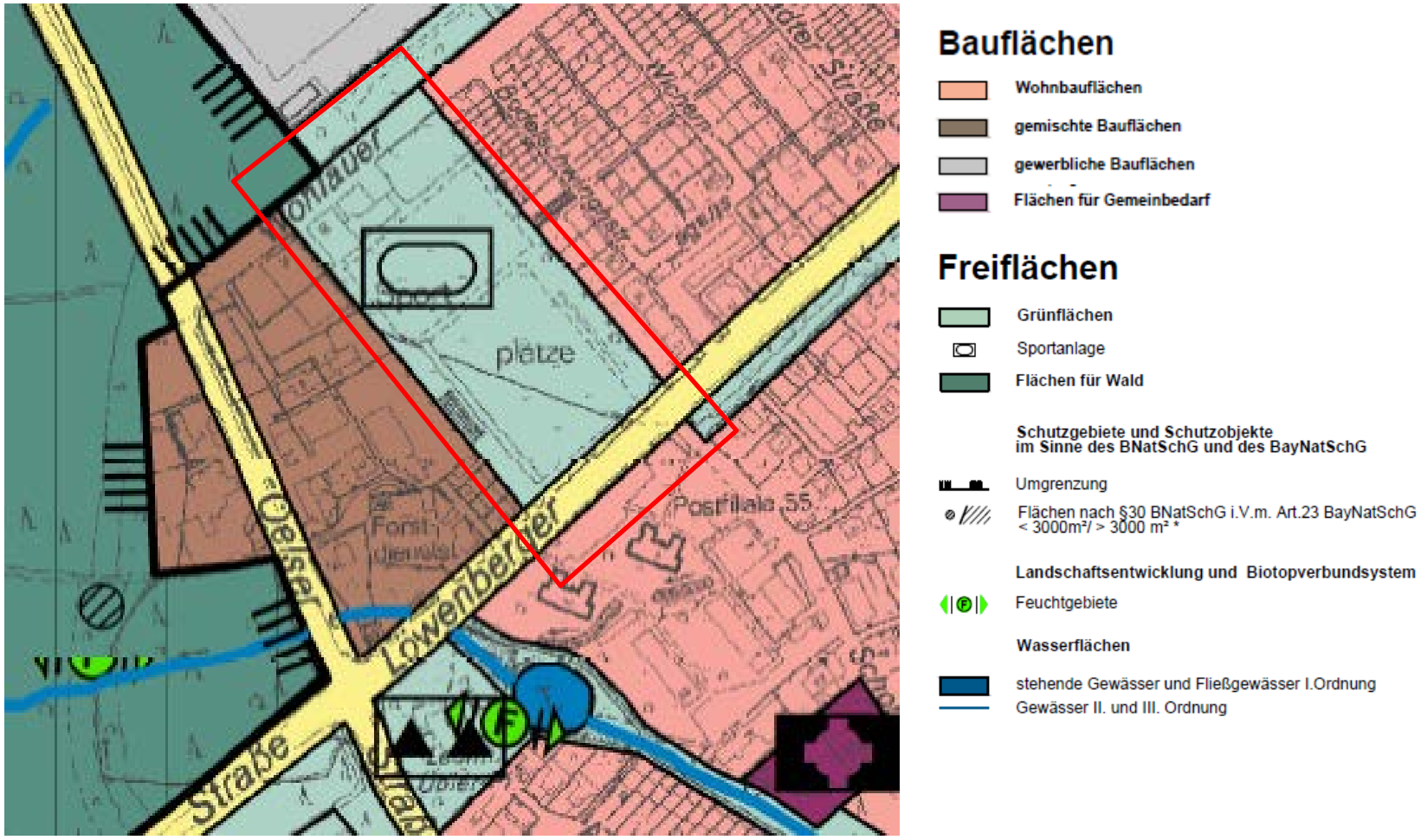
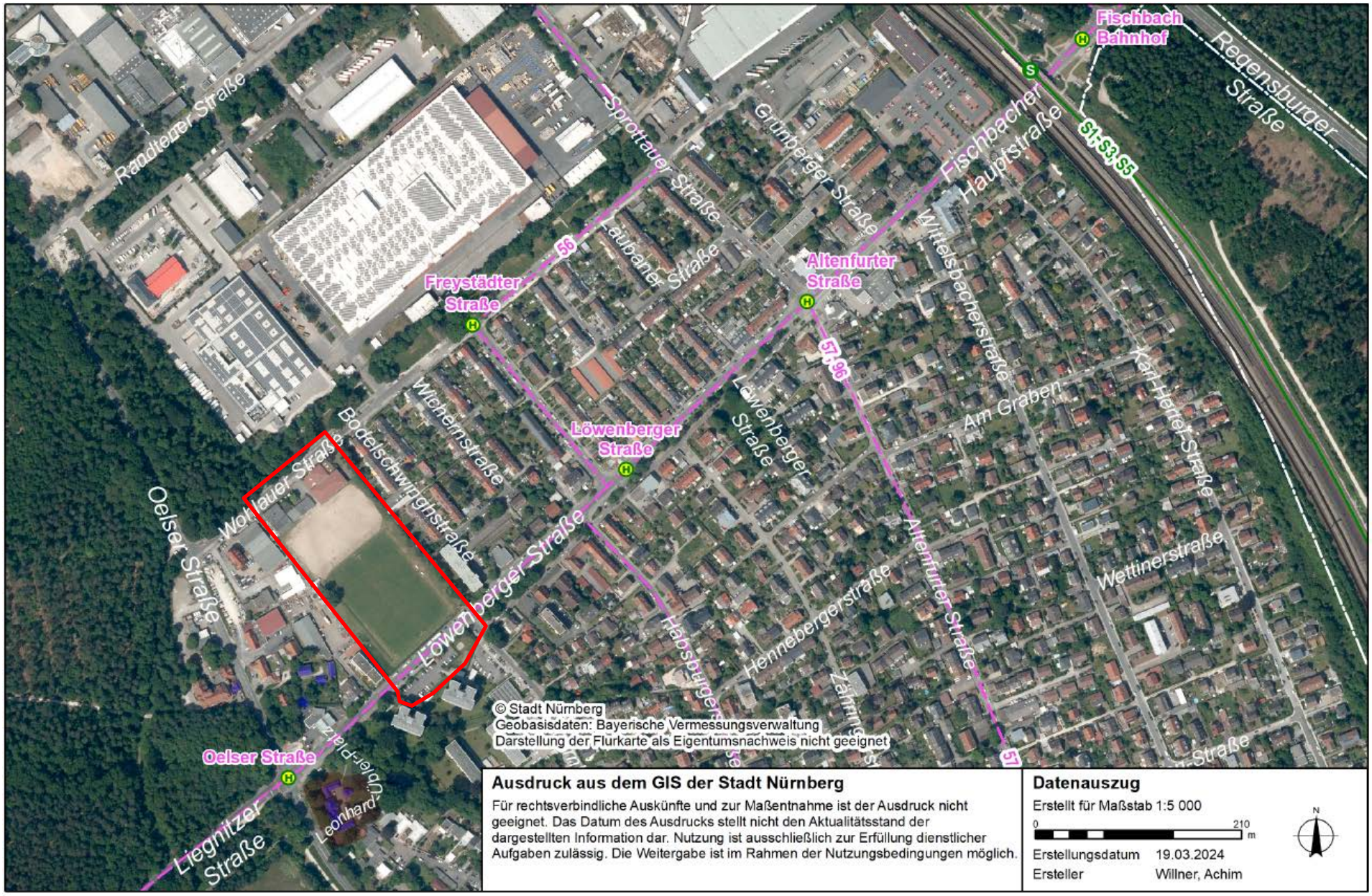
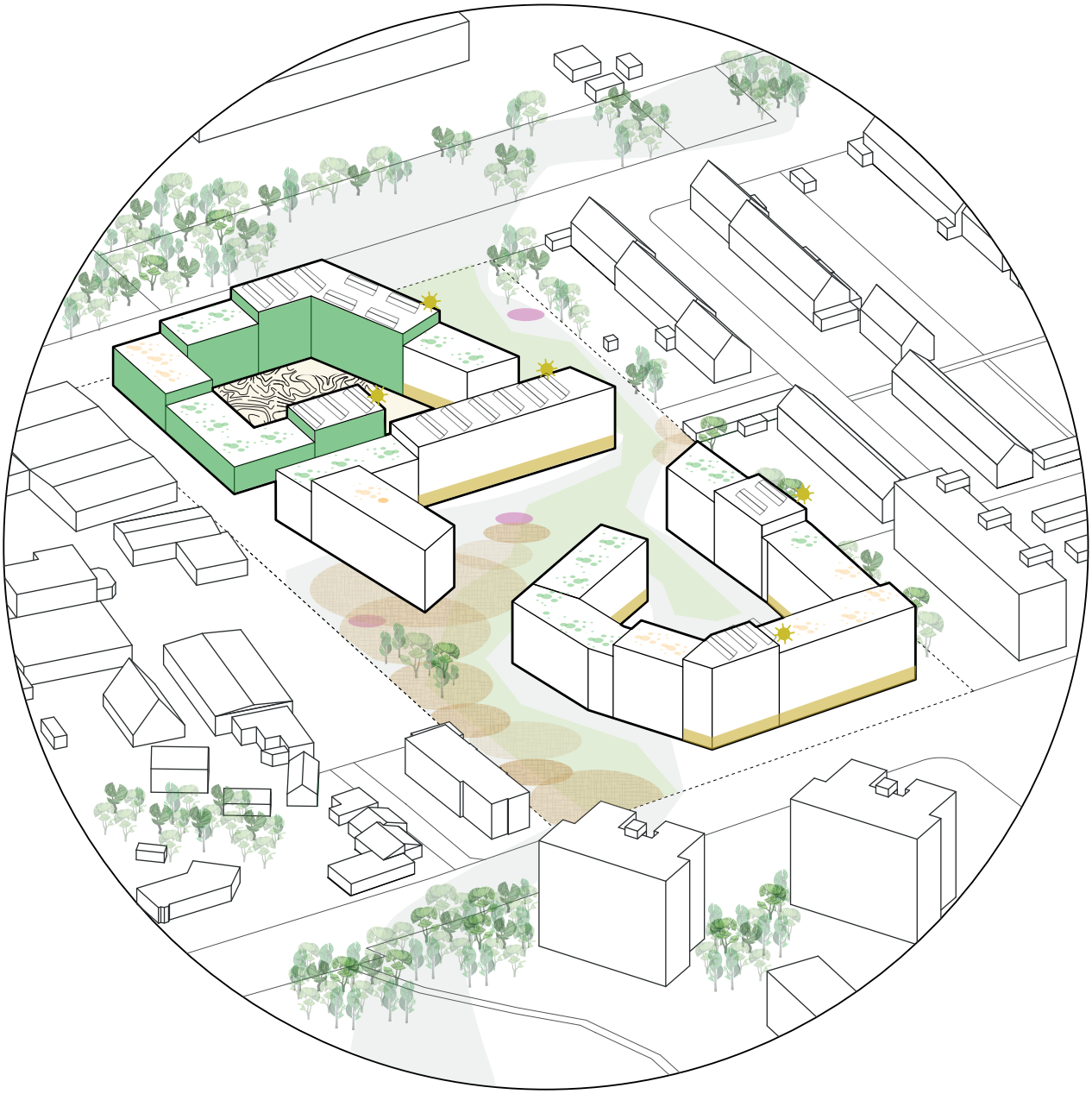
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 17.01.2024)



Kartengrundlage Stadt Nürnberg, Amt für Geoinformation und Bodenordnung Stand 2001

Luftbild mit Darstellungen zu ÖPNV, Baudenkmälern inkl. eines Vorschlages für einen Geltungsbereich eines potentiellen Bauleitplanes





VARIANTE vier a

Die beiden Bauteile im Norden und Süden entsprechen in ihrer Ausprägung der Variante 4.
Das mittlere Bauteil öffnet sich, ausgehend von einer Blockrandbebauung hin zu einer Zeilenbebauung. Die dadurch gewonnenen Freiräume ermöglichen eine durchgängige Grünfläche und den Anschluss an die angrenzenden Grünflächen nördl. und südl. des Grundstücks. Der entstandene Freiraum bildet eine grüne Quartiersmitte, die Belegung mit Gewerbe und Gastronomie hebt das Potential der Flächen.

IV. BEBAUUNGSVORSCHLAG
VARIANTE 4a

lageplan



Wohnanlage Wohlauerstraße

Ermittlung der Gebäudekenndaten:

Basis:	*Baurecht gem. §34 BauGB // Einfügungsgebot*
	Abstandsfläche 0,4H nach Satzung d. Stadt Nürnberg
	Stellplatzsatzung d. Stadt Nürnberg

1. Ermittlung der Bruttogeschossflächen:

BGF wohnen:	*21.131 m²*
BGF gewerbe:	*2.254 m²*
BGF KiTa:	*610 m²*
BGF unterirdisch:	*2.895 m²*
BGF Gesamt:	***26.891 m²***
BGF Tiefgarage:	*5.379 m²*

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Nettobaulandfläche:	*16.850 m²*
Geschossfläche (oberirdisch ohne Keller):	*26.694 m²*
Gebäudegrundfläche:	*4.731 m²*
Grundflächenzahl GRZ o.i. ohne TG:	*0,35*
Geschossflächenzahl GFZ:	*1,42*

3. Wohnflächenermittlung

Wohnfläche *70% BGF*	*14.792 m²*
Wohneinheiten *ØWE 75qm*	*197 WE*
Nutzfläche Gewerbe *65% BGF*	*1.465 m²*

4. Stellplatzberechnung

Bedarf Wohnen *60% FF / 40% EOF*	*158 Stpl.*
Bedarf Gewerbe + KiTa *1St. / 35 qm NUF*	*32 Stpl.*
Nachweis Tiefgarage	*215 Stpl.*
Überhang	*25 Stpl.*

5. Öffentliche Grünflächen

Grundstück	*22.594 m²*
Anteil öff. Grünfläche	*ca. 8.257 m²*
Bedarf öff. Grünfläche	*ca. 7.889 m²*
Grünflächendefizit	*0 m²*

NEUBAU GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Lageplan

