# BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
# NR. 4641 A „WETZENDORF - PARLERSTRASSE“

**für ein Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße**

**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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), 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), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.folgende

## Bebauungsplan-Satzung Nr. 4641A

### § 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Wetzendorfer Landgrabens, westlich des Karl-May-Wegs, nördlich der Parlerstraße und der Wetzendorfer Straße sowie östlich der Prälat-Nicol-Straße und der Wachtelstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil, die Geltungsbereiche der CEF- und FCS-Maßnahmen, der Beiplan 1 und der Beiplan 2 sind Bestandteil der Satzung.

### § 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

## 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 7 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden in Form von Nachbarschaftsläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m², Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

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

1.3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

Mischgebiete

1.4. Im Mischgebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MI 1 bis MI 4 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

1.5. Im Gebiet MI 2 sind Wohnnutzungen erst ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig. Im ersten Vollgeschoss sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.6. Im Gebiet MI 3 sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg zulässig. Untergeordnet sind im Erdgeschoss auch die nach 1.4. zulässigen Nutzungen zulässig.

1.7. Im Gebiet MI 4 sind in den ersten beiden Vollgeschossen nur Kindertagesstätten zulässig.

1.8. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe, Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Tankstellen sind unzulässig.

*Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Nürnberg:*

*Arzneimittel, Blumen, Drogeriewaren, Parfüms, Kosmetika, Wasch-/Putzmittel, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost, Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel - Tiernahrung und Pflegemittel*

Urbane Gebiete

1.9. Im urbanen Gebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.10. Einzelhandelsbetriebe sind mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m² und nur im Erdgeschoss zulässig.

1.11. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind im Gebiet MU 2.1 nur ausnahmsweise zulässig, im Gebiet MU 2.2 unzulässig.

1.12. Nicht-Wohnnutzungen ab dem 1. Obergeschoss sind nur ausnahmsweise zulässig. Räume für freie Berufe sind davon ausgenommen.

1.13. Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten Bordelle und bordellähnliche Betriebe, Anlagen zur Fremdwerbung sowie Tankstellen sind unzulässig.

Fläche für Gemeinbedarf

1.14. Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinder- und Jugendhaus“ dient der Betreuung und Begegnung von Kindern und Jugendlichen. Hier sind Gebäude, Einrichtungen und Freiflächen im Sinne der Zweckbestimmung, einschließlich ergänzender Einrichtungen, wie Küchen, Verwaltung-, Lager-, Neben- und Sozialräume zulässig. Weiterhin sind der Hauptnutzung untergeordnete Räume zulässig, die der Einrichtung eines Mobilitätsstützpunkts dienen.

1.15. Darüber hinaus sind technische Einrichtungen zur energetischen Versorgung der Gebiete zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch die festgesetzte Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der festgesetzten Geschossfläche (GF) bzw. der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen oder zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse.

2.2. Im Gebiet MU 2.2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. In den Gebieten WA 2.3, WA 2.4, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.2 sowie WA 4.3 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) maximal 0,6 m über der Wegefläche der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ liegen. Die OKF der nordwestlichen Gebäude des Gebiets WA 1 dürfen maximal 0,6 m über der Oberkante der angrenzenden, zur Grünanlage 1a orientierten öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ liegen.

2.4. Die lichte Höhe des Erdgeschosses in den Gebieten MI 2 und MI 3 und im Gebiet MU 2.2 muss mindestens 3,75 m betragen.

2.5. Die im Planteil festgesetzte zulässige GF im allgemeinen Wohngebiet - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 - sowie im Mischgebiet und urbanen Gebiet darf unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeit, GR, GRZ sowie überbaubaren Grundstücksfläche durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Abstellflächen und -räume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwägen in der Größe von 50 m² je Hauseingang, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang in das Erdgeschoss integriert sind;
- Gemeinschaftsräume um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände bis maximal 60 m²; Räume zur Müll- und Wertstoffentsorgung um die Fläche der Räume einschließlich der zu ihnen gehörenden Umfassungswände
- Tiefgaragenrampen
- um bis zu 6 m² je Wohnung, wenn aus Lärmschutzgründen verglaste, nicht beheizte und thermisch vom Wohnraum getrennte Loggien, Balkone und Terrassen erforderlich sind

## 3. Bauweise

3.1. Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise a1 gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind

3.2. Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise a2 gilt die offene Bauweise, mit der Abweichung, dass Gebäude nur mit einer Länge bis zu 30 m zulässig sind.

## 4. Abstandsflächen

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

4.2. Die Lärmschutzwand gemäß 21.1 der Satzung ist nicht abstandsflächenrelevant.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

5.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 ist an den zu den gemeinschaftlich genutzten begrünten Freiflächen zugewandten Baugrenzen (Blockinnenhöfe) ein auch nur geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen unzulässig.

5.2. Die mit dem Planzeichen „Baugrenze mit Überschreitung durch Balkone, Loggien und Erker und Terrassen“ gekennzeichneten Baugrenzen dürfen um 2 m durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen überschritten werden, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen.

5.3. In den Gebieten MI 3 und MI 4 ist erst ab einer lichten Höhe von 4 m eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze zur Parlerstraße für Balkone, Loggien, Erker und Einrichtungen zum Lärmschutz um 1,5 m zulässig.

5.4. In den Gebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen zur Parlerstraße hin für Terrassen von Erdgeschosswohnungen bzw. für die Einrichtungen zum Lärmschutz in einer Tiefe von 2 m und einer Länge von 4 m je Wohneinheit zulässig. In den Obergeschossen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

5.5. Für die sonstigen Baugrenzen ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Baulinien

5.6. Im Gebiet MU 2.2 ist ab einer lichten Höhe von 4 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baulinie für Balkone, Loggien und Erker um 1,5 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

## 6. Nebenanlagen

6.1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets sowie urbanen Gebiets sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur

- für Spiel, Freizeit und Erholung,
- für das Abstellen von Fahrrädern gem. 7.8 der Satzung und
- zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser
- zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

zulässig.

6.2. Die Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind - mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 für WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 4 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

6.3. In den Gebieten WA 5.1 und WA 5.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Baugrundstück ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig.

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

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

7.1. Im Plangebiet – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 – sind von den notwendigen Kfz-Stellplätzen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg vom 14.12.2007, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016, bei Wohnnutzung nur 70 % und bei geförderten Mietwohnungen nur 60 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. Für gewerbliche Nutzung sind nur 70 % der Kfz-Stellplätze notwendig und zulässig. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 ist pro Wohneinheit ein Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

7.2. Die Kfz-Stellplätze sind in – mit Ausnahme der Gebiete WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sowie der Fläche für Gemeinbedarf - nur in Tiefgaragen, zulässig. Im MI 3 sind erforderliche Stellplätze ausnahmsweise auch in das Erdgeschoss integriert zulässig.

7.3. In der Fläche für Gemeinbedarf sind die erforderlichen Kfz-Stellplätze auch als ebenerdige Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4. Die Errichtung von Garagen ist nur in den Gebieten WA 6.1 und WA 6.2 und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.5. Tiefgaragen sind innerhalb der Baugebiete und der privaten Verkehrsflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur eingeschossig zulässig.

7.6. Die Rampen von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sowie deren Notausgänge sind in die Gebäude zu integrieren.

7.7. Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind nur in den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1, WA 3.2, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 sowie MU 2.2 zulässig. Es ist pro Gebiet jeweils nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist im Gebiet MU 1 nur über die östlich angrenzende Verkehrsfläche (Planstraße 4) zulässig.

7.8. Mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig und in überdachter Bauweise außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in den Tiefgaragen nachzuweisen.

## 8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 4.3 sind je Wohngebäude maximal 24 Wohnungen zulässig.

## 9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MI 3 sowie MU 2.2 sind in Gebäuden 30 % der errichteten Geschossfläche für Wohnnutzung so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die notwendige Geschossfläche für den geförderten Wohnraum bereits an anderer Stelle im Baufeld hergestellt worden ist. Der Nachweis für die folgenden Baufelder kann in den aufgezählten Gebieten erbracht werden:

- Baufeld 02 - WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4
- Baufeld 03 - WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4
- Baufeld 04 - WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, MU 2.2.

## 10. Verkehrsflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind entsprechend der im Planteil dargestellten hinweislichen Lage zwei Hauptwege für den kombinierten Geh- und Radverkehr in der festgesetzten Breite und einer asphaltierten oder entsprechend für den Radverkehr geeigneten Wegedecke zulässig.

## 11. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

## 12. Retention und Ableitung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser, welches nachweislich nicht auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden kann, ist zurückzuhalten und gedrosselt in folgende Entwässerungsanlagen (Beiplan 2) zu entwässern:

| R1 (Grünanlage 1a + 1b) | R2 (Grünanlage 2a + 2b) | R3 (Grünanlage 3a + 3b) | R4 (Grünanlage 4a + 4b) | R5 (Parkanlage 2) |
|---|---|---|---|---|
| Westlicher Teilbereich WA 1 | Östlicher Teilbereich WA 1 | WA 2.2 | WA 3.2<br>WA 3.4 | MU 2.1<br>MU 2.2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| WA 5.1<br>WA 5.2<br>WA 6.1<br>WA 6.2<br>WA 7.1<br>WA 7.2<br>WA 7.3<br>MI 1<br>MI 2<br>MI 3<br>Fläche für Gemeinbedarf | WA 2.1<br>WA 2.3<br>MI 4<br>Nördlicher Teilbereich WA 2.4 | Südlicher Teilbereich WA 2.4<br>WA 3.1<br>WA 3.3 | MU 1<br>WA 4.1<br>Südwestlicher Teilbereich WA 4.2 | WA 4.3<br>Nördlicher und östlicher Teilbereich WA 4.2 |

## 13. Öffentliche Grünflächen

Naturnahe Bereiche innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“

Mindestens 30 % der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind als naturnahe Bereiche auszubilden.

Die naturnahen Bereiche sind durch ein ausgewogenes Verhältnis von gehölzbetonten und offenen, von hohem naturschutzfachlichen Wert gekennzeichneten Lebensräumen zu entwickeln. Bestehende Feuchtbiotope sind zu erhalten.

## 14. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

14.1. Fließgewässerkorridor

Die Festsetzung eines Fließgewässerkorridors im Planteil erfolgt zum Zwecke, Flächen für eine naturnahe Fließgewässerentwicklung des Wetzendorfer Landgrabens und des Seegrabens mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Vertiefungen und Aufweitungen sowie Niedrigwassergerinnen zu sichern. Die Flächen innerhalb des Fließgewässerkorridors, die nicht Gewässer werden, sind Teil der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“.

Innerhalb des Fließgewässerkorridors sind im Bereich der hinweislichen Darstellung der Hauptwegeführung in öffentlichen Grünflächen Flächen für einen 4 m breiten kombinierten Geh- und Radweg zur Sicherung der übergeordneten Anbindung freizuhalten.

14.2. Minimierung der Bodenversiegelung / versickerungsfähige Beläge

Private oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen und die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Geh- und Radwegen, Zufahrts- oder Anlieferungsbereichen und Platzflächen überschneiden.

## 15. Baumerhalt

15.1. Die in den öffentlichen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen. Eine fachgerechte Verpflanzung zu erhaltender Bäume ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche zulässig.

15.2. Die in den Verkehrsflächen zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5x verpflanzt zu

ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

15.3. Zur Erhaltung von Bäumen ist in deren Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m eine Überbauung, Versiegelung und Verdichtung dauerhaft zu unterlassen. Zur Erhaltung der festgesetzten Bäume sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger / Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

## 16. Fläche zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Die Flächen zum Erhalt, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-4 gemäß Planteil sind entsprechend der unten genannten Entwicklungszielen anzulegen und zu unterhalten.

- Fläche 1: Die Fläche ist durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind, soweit dem Entwicklungsziel entsprechend, zu erhalten und zu entwickeln.
- Fläche 2: Die Fläche ist durch Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als eine der Eingrünung dienende Gehölzstruktur zu entwickeln. Die bestehende Baumreihe aus Säulen-Pappeln ist durch Neupflanzungen von Säulen-Pappeln oder anderen säulenförmigen Laubholzbäumen der Wuchsklasse I oder II Richtung Osten zu ergänzen.
- Fläche 3: Die Fläche ist durch überwiegende Erhaltung des standortgerechten flächigen Weidengehölzes als Weichholz- und/oder Hartholzaue zu entwickeln. Ergänzende Pflanzungen standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher sind zulässig. Die Querung der Fläche mit einem Grünanlagenweg in Nord-Süd-Richtung ist zulässig."
- Fläche 4: Die Spitzahorn-Reihe innerhalb der Fläche ist zu erhalten und weiterzuentwickeln. Bauliche Anlagen oder Befestigungen innerhalb der Fläche sind unzulässig. Die Veränderung des Unterwuchses ist zulässig.

## 17. Zu pflanzende Bäume

<u>Zu pflanzende Bäume in den öffentlichen Grünflächen</u>

17.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):

| | |
|---|---|
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 1: | 279 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage 2: | 23 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1a: | 32 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1b: | 21 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 1c: | 5 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2a: | 12 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 2b: | 7 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3a: | 6 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 3b: | 5 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4a: | 10 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlage 4b: | 3 St. |
| - Grünfläche, Zweckbestimmung Kirchweihplatz: | 8 St. |

- Grünfläche, Zweckbestimmung Grünzug: 8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 1: 7 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 2: 8 St.
- Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz 3: 7 St.

Anpflanzungen innerhalb der Flächen zur Erhaltung, zum Anpflanzen und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern 1-3 dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ nicht mit angerechnet werden.

Für die zuvor genannten Pflanzgebote sind standortgerechte, Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb der jeweiligen Grünfläche vorzunehmen.

17.2. In den naturnahen Bereichen der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ sind standortgerechte und zu mind. 75 % heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen

17.3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Parkanlage 2“, der „Grünanlage 1 - 4“ und dem „Grünzug“ sind wegebegleitende Baumreihen anzulegen. Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot angerechnet werden.

17.4. Innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung „Parkanlage 1“ ist eine Baumreihe parallel zur geplanten Baumreihe innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ zu pflanzen (gemäß 17.5 der Satzung). Die Bäume dürfen auf das o.g. Pflanzgebot für die Grünfläche angerechnet werden.

<u>Zu pflanzende Bäume in Verkehrsflächen</u>

17.5. Innerhalb der Verkehrsflächen (VF) ist, bezogen auf die jeweilige Teilfläche, mindestens die nachfolgende Anzahl an Bäumen mit Gestaltungsvorgaben zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzgebot; St. = Stück):

- VF besonderer Zweckbestimmung „Promenade“: 31 St.
  als Baumreihe
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg + ÖPNV“ 13 St.
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 6 St.
  der “Parlerstraße“ als straßenbegleitende Allee
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 1“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ 5 St.
  der „Planstraße 2“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ zur Wachtelstraße 4 St.
  (im Nordwesten)
- VF besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich, Radfahrer frei“ 4 St.
  als Baumreihe in der Achse zwischen „Alte Parlerstraße“ und
  Grünfläche Zweckbestimmung „Grünanlage 1c“
- VF besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ östlich 1 St.
  des Kirchweihplatzes
- Straßenverkehrsfläche „Parlerstraße“ 66 St.
  als straßenbegleitende Allee
- Straßenverkehrsfläche „Alte Parlerstraße“ 10 St.
  als straßenbegleitende Baumreihe
- Straßenverkehrsfläche „Wetzendorfer Straße“ 5 St.
- Straßenverkehrsfläche „Schleswiger Straße“ 6 St.
  als straßenbegleitende/parkplatzbegrünende Baumreihe

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) und 4-5 x verpflanzt, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum derselben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

Flächige Begrünung von Verkehrsflächen

17.6. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sowie „Geh- Radweg + ÖPNV sind auf mind. 25 % der Fläche unversiegelt und begrünt zu gestalten.

Zu pflanzende Bäume in den Freiflächen der Baugebiete

17.7. FAbweichend von § 3 Abs. 3 der Satzung der Stadt Nürnberg über Begrünung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen (Begrünungssatzung – BegrS) vom 5. Mai 2022 (Amtsblatt S. 194) wird festgesetzt, dass innerhalb der Gebiete WA 5.1 und WA 5.2 pro Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse II oder III zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Der Standort kann vom hinweislich dargestelltem Standort innerhalb der jeweiligen Grundstücksfläche abweichen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

17.8. Innerhalb der Gebiete WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 2.3, WA 2.4, WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3, WA 3.4, WA 4.1, WA 4.2, WA 4.3, WA 6.1, WA 6.2, WA 7.1, WA 7.2, WA 7.3, MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MU 1, MU 2.1 und MU 2.2 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf ist je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche (zu begrünende Tiefgaragen-Oberflächen sind hierin inbegriffen) mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 -20 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) aufweisen und 3-4x verpflanzt sein.

Für die auf dieses Pflanzgebot anrechenbaren, durch Planzeichen festgesetzten Bäume innerhalb dieser Gebiete und der Fläche für den Gemeinbedarf gilt: Es sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm (gemessen in 1 m über dem Erdboden) und 3-4x verpflanzt zu verwenden. Der Baumstandort darf bis zu 5 m vom planzeichnerisch festgesetzten Standort abweichen. Innerhalb des Gebiets WA 1 ist entlang des südwestlich angrenzenden Geh- und Radwegs eine aus 4 Bäumen bestehende Baumreihe anzulegen. Dabei dürfen auch säulenförmige Arten verwendet werden.

17.9. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum der jeweils selben Pflanzqualität wie bei Neupflanzung zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist innerhalb des jeweiligen Gebiets vorzunehmen.

Wurzelraum bei Baumpflanzungen

17.10. Im Bereich befestigter Flächen sind Baumstandorte mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen.

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 m² betragen. Die restlichen 10 m² sind dann unter fachgerechter Anwendung eines verdichtungsfähigen Baumsubstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen von 19 m³ des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,20 m darf weiterhin nicht unterschritten werden. Ein ausreichender Anfahrschutz bzw. Überfahrschutz ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 18. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Begrünung von Tiefgaragen

18.1. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen bzw. unversiegelte Freiflächen über Tiefgaragen muss mindestens 1,2 m betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen. Ausnahmen sind für Tiefgaragenrampen, Mulden zur Retention und Wegeflächen außerhalb der Baumstandorte begründet möglich. Bei der Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

Dachbegrünung

18.2. Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 20 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung). 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. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

18.3. Flachdächer von Carports, Garagen, Tiefgaragenzufahrten, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden oder -anlagen sind ab einer Dachfläche von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.

Fassadenbegrünung

18.4. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- bzw. Rankgehölzen zu begrünen

18.5. Außenwände von Nebenanlagen und Mauern über 2 m Höhe sind mit ausdauernden Kletter- bzw. Rankgehölzen wirksam zu begrünen.

18.6. Pflanzbeete für Kletter- bzw. Rankgehölze müssen eine Vegetationstiefe von mindestens 50 cm aufweisen und mindestens 0,5 m² groß sein. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist ein Kletter- bzw. Rankgehölz zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Eingrünung der Anlagen zur Energieversorgung

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

Freiflächenbegrünung

18.8. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind vollständig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

18.9. Vorgärten sind zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

## 19. Zu pflanzende Hecken

Innerhalb der Baugebiete sind die durch Planzeichen festgesetzten Hecken zur Einfriedung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und zu pflegen. Im Anschluss an die Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin Einfriedungen gemäß 23.4 der Satzung zulässig. Die Mindestpflanzqualität von Sträuchern und Hecken ist: 80-100 cm.

## 20. Maßnahmen für den Artenschutz

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, engl. continuous ecological functionality measures) (im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten) entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

20.1. CEF 1: Anlage von Ackerbrachen als „Kiebitzinsel“

Als Ersatz für den Verlust eines Brutplatzes sowie der Beeinträchtigung eines weiteren Brutrevieres des Kiebitzes sind auf den Flurstücken Nrn. 1037/2, 1037/3, 1038, 1039, 1041 (Teilfläche (TF)) (Brache 1) und 1061 (Brache 2), Gmkg. Neunhof, auf insgesamt 2 ha Rotationsbrachen als Brutplatz zu etablieren.

20.2. CEF 2: Anlage von Ackerbrachen für Bodenbrüter

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätten für zwei Brutpaare des Kiebitzes, eines Reviers des Rebhuhns und eines Reviers der Wiesenschafstelze sind auf dem Flurstück Nr. 381, Gmkg. Buch, Rotationsbrachen zu etablieren

20.3. CEF 3: Herstellung und Sicherung einer Hecke

Als Ersatz für den Wegfall der Lebensstätte der Dorngrasmücke ist auf den Flurstücken 906 sowie 904/2, Gmkg. Neunhof, eine Dornhecke aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern im Umfang von 2.000 m², umgeben von extensivem Grünland, herzustellen und zu sichern.

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Populationen (FCS-Maßnahmen, engl. favorable conservation status) (als fachliche Ausnahmevoraussetzung des § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG) wildlebender Arten - entsprechend der saP - zu ergreifen und durch fachgerechte Pflege auf Dauer zu unterhalten:

20.4. FCS 1: Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an Bäumen

Auf dem Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, sind 17 Höhlenbäume, bzw. 17 Bäume („Zukunftsbäume“) mit Höhlenpotential inklusive temporärer künstlicher Quartiere an diesen Bäumen (in Form von 10 Spalten- und 12 Höhlenkästen sowie 1 Winterquartier für Fledermäuse und 9 Höhlen- und 2 Halbhöhlen-Nistkästen für Vögel) als Ersatz verlorengehender Baumhöhlen vorzuhalten. Zusätzlich sind die Bäume, an denen Kästen zu verhängen sind, als Zukunftsbäume zu sichern und zu entwickeln.

20.5. FCS 2: Ausschneiden von Baumhöhlen aus zu fällenden Bäumen und Aufhängen an anderen Bäumen

Nach der Fällung von Höhlenbäumen im Plangebiet sind die Baumhöhlen vorsichtig herauszutrennen und an den 17 Zukunftsbäumen (siehe FCS 1, Nr. 20.4) auf Flurstück Nr. 251, Gmkg. Reichelsdorf, zu montieren. Für jede umgesetzte natürliche Baumhöhle können 3 Fledermaus- oder Vogelnistkästen entfallen.

20.6. FCS 3: Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen an öffentlichen Gebäuden

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall von Nistplätzen des Haussperlings sind bei der Errichtung von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf 6 Mauersegler-Einzelkästen für den Haussperling in direkter Nähe zueinander anzubringen. Die Lage ist mit einer geeigneten Fachperson abzustimmen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Wegfall potenzieller Quartiere für die Zwergfledermaus sind bei der Errichtung von Gebäuden in der Fläche für Gemeinbedarf an geeigneter Stelle 10 Fledermauskästen (davon 8 Fassadenquartiere und zwei Wandschalen) für gebäudebewohnende Fledermausarten zu verhängen/einzubauen.

20.7. FCS 4: Anlage von Blühstreifen/Ackerbrachen für Rebhühner

Für 1 Rebhuhn-Brutpaar sind auf den Flurstücken Nrn. 487/2, 491, 525, 527, 557, 558 und 626, Gmkg. Katzwang, insgesamt mind. 1 ha Dauerbrachen zu entwickeln.

Vermeidungsmaßnahmen

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

20.8. V 4: Aktive Vergrämung potenzieller Brutvögel im Bereich der archäologischen Grabungsabschnitte

Zur Vermeidung der Verletzung, Störung oder Tötung von Brutvögeln sind im Bereich der geplanten Grabungsbereiche von Ende Februar bis Ende Juli ca. 2 m hoch reichende Stangen zu errichten. Daran sind im Wind flatternde reflektierende Vogelabwehrbänder (ca. 1,5 m lang) zu befestigen. Die Stangen sind in regelmäßigen Abständen von ca. 25 m in dem unmittelbaren Grabungsbereich inklusive eines 50 m Pufferbereichs zu installieren.

20.9. V 6: Durchführung einer visuellen Baum- und Gebäudekontrolle

Die zu rodenden Bäume sind auf Baumhöhlen und relevante Strukturen für Vögel und Fledermäuse hin mittels Fernglas vom Boden aus zu kontrollieren und einer Wertstufe zuzuordnen. Die abzureißenden Gebäude sind hinsichtlich ihrer potenziellen Eignung als Teillebensraum von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.

20.10. V 7: Untersuchung der Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausquartiere

Auf Grundlage der Maßnahme V 6 (Nr. 20.9) sind die potenziellen und zur Fällung vorgesehen Quartierbäume endoskopisch zu kontrollieren. Selbiges gilt für schwer einsehbare Spalten oder Höhlen an Gebäuden, die potenzielle Quartiere darstellen können. Die Kontrolle hat - außerhalb der Wochenstubenzeit - zwischen Anfang Mai und Mitte September mindestens ein Jahr vor dem geplanten Eingriff 5 x während der Abend- und Morgendämmerung auf ein- und ausfliegende bzw. schwärmende Fledermäuse hin zu erfolgen. Bei Anfangsverdacht sind Horchboxen aufzustellen.

20.11. V 8: Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop

Zwischen Mitte September und dem 10. Oktober des Jahres, in dem die erforderlichen Baumfällungen vorgesehen sind, sind die ggf. vorhandenen Baumhöhlen mittels eines Endoskops auf Vorkommen von Fledermäusen hin zu kontrollieren. Selbiges gilt für Schadstellen, Höhlen und Spalten an Gebäuden. Dabei sind die Ergebnisse der vorangegangenen Fledermausuntersuchung (V7) zu beachten. Sollten Höhlen sicher unbewohnt sein, sind bis zur Fällung fest zu verschließen. Höhlen, in denen sicher Fledermäuse nachgewiesen wurden, aber auch Höhlen, bei denen eine Fledermausquartiernutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sind mit einer Folie so abzuhängen, dass die Fledermäuse zwar ausfliegen, jedoch nicht wieder in die Höhle zurückkehren können.

20.12. V 9: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin (K), nicht höher als 3000 K. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

20.13. V 10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden bzw. großflächigen Glasflächen

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an großflächigen Glasfassaden sowie Glasfronten sind diese mit Vogelschutzmustern zu versehen. Ebenfalls möglich ist z.B. die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) und unterstützend als Kombination zu Vogelschutzmustern die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

20.14. V 11: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB)

Bei der Durchführung der FCS-Maßnahmen sowie der Maßnahme V8 (Baumhöhlen- und Gebäudekontrolle mit dem Endoskop) und im Rahmen der archäologischen Grabungen ist eine fachlich geeignete ÖBB hinzuzuziehen. Sie soll sicherstellen, dass die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag enthaltenden Maßnahmenvorschläge eingehalten werden. So ist rechtzeitig vor den Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die enthaltenen Vermeidungs- und FCS-Maßnahmen Eingang in Leistungsverzeichnisse und Bauablaufpläne finden und rechtzeitig realisiert werden.

20.15. V 12: Erhalt der Heckenstrukturen mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen)

Die in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Artenschutz) vorhandene Heckenstruktur mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ist zu erhalten und zu pflegen, so dass diese ihre Wertigkeit als wichtiges Bruthabitat für gefährdete hecken- und gebüschbrütende Vogelarten dauerhaft beibehält und die vorhandenen Hochstauden- und Röhrichtsäume erhalten bleiben.

20.16. V 13: Aufwertung der artenschutzrechtlich relevanten Hecke mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen durch zusätzliche vorgelagerte Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen

Die nach20.15 der Satzung zu erhaltende Hecke (V12) mit Hochstauden- und Röhrichtsäumen ist durch Pflanzungen der im Folgenden aufgeführten Gehölze aufzuwerten, um künftige Störungen von Brutvögeln zu vermeiden. Zu pflanzen ist eine Mischung aus Hartriegel, Schlehe, Berberitze, Holunder und wolligem Schneeball aus möglichst autochthoner Herkunft (gesamtes Herkunftsgebiet 6.1 sowie die südlichen Bereiche der Herkunftsgebiete 3, 5.2 und 5.1 der Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze des LfU). Pflanzqualität: Mindestens 2x verpflanzte Heister in 2 Reihen voneinander versetzt. Dabei ist ein Abstand von 1,5 – 2 m zu der bestehenden Hecke einzuhalten. Die Heister sind in einem Abstand von 1 m zueinander zu pflanzen, die beiden Reihen sind versetzt zu pflanzen.

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

Schutz vor Gewerbelärm

21.1. In der Fläche für Gemeinbedarf ist entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzwand eine Lärmschutzwand in mindestens 4 m Höhe über der nächstgelegenen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten und dauerhaft instand zu halten. Die Lärmschutzwand hat den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 zu entsprechen.

Für die genannte Lärmschutzwand sind folgende akustische Eigenschaften nachzuweisen: Absorptionsgruppe A1 (DLa 4-7 nicht absorbierend), Schalldämmung nach Gruppe B3 (DLR > 24 dB).

21.2. Im Gebiet MI 2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 45 dB(A) nachts eingehalten wird.

Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

21.3. An den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018 nur zulässig, wenn die Bebauung in den Gebieten MI 1, MI 2, MI 3 sowie der Fläche für Gemeinbedarf in der festgesetzten Geschossigkeit im Rohbau mit Fenstern errichtet und die Lärmschutzwand (gemäß 21.1) in der Fläche für Gemeinbedarf errichtet worden ist.

Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche in Höhe von 40 dB(A) im WA bzw. 45 dB(A) im MI nachts eingehalten wird.

Dies gilt nicht, wenn durch eine erzielte Abschirmwirkung durch bereits errichtete Baukörper bzw. durch die unter 21.1 festgesetzte bereits errichtete Lärmschutzwand der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts im WA und 45 dB(A) nachts im MI nachweislich eingehalten wird.

<u>Schutz vor Sport- und Freizeitlärm</u>

21.4. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109-1:2018 entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel für die Sport- und Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

21.5. Es ist durch schallgedämmte Lüftungssysteme sicher zu stellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auch bei geschlossenen Fenstern eingehalten wird. Eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird, sichergestellt werden.

<u>Schutz vor Verkehrslärm</u>

21.6. In den Gebieten MI 3, MI 4, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind entlang der im Planteil zeichnerisch festgesetzten Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm für die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraums vorzusehen. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109-1:2018, Teil 1 Ziffer 7 und Teil 2 Ziffer 4.4 oder einer neueren Ausgabe zu führen. Für Schlafräume an schallexponierten Fassaden ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen. Eine Belüftung der zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann alternativ über eine schallabgewandte Fassade, an der der Beurteilungspegel von 40 dB(A) nachts eingehalten wird, sichergestellt werden.

## 22. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

22.1. Es sind ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 7° zulässig.

22.2. Abweichend hiervon sind in den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 auch flachgeneigte Dächer (Pultdächer) bis 15° Dachneigung zulässig.

22.3. Technische Aufbauten auf Dächern müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Zudem dürfen diese die Attika um maximal 2,5 m überschreiten und 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.

## 23. Einfriedungen

23.1. Einfriedungen sind nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

23.2. In den Gebieten WA 5.1, WA 5.2, WA 6.1 und WA 6.2 sind Einfriedungen im Zufahrtsbereich von Carports, Stellplätzen und Garagen unzulässig.

23.3. Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Promenade“ sind Einfriedungen nur als sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m, ohne durchgehenden Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm mit einer vorgepflanzten Hecke (zur öffentliche Verkehrsfläche hin) oder als Mauern bis zu einer Höhe von 1,2 m (Bezugspunkt angrenzende öffentliche Verkehrsfläche) zulässig. Bei Mauern sind alle 5 m Durchlässe für Kleintiere vorzusehen. Vorgepflanzte Hecken sind als mind. 1,2 m breite und 1,2 m bis 1,5 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

23.4. Im Anschluss an die im Planteil festgesetzten zu pflanzenden Hecken sind zu den privaten Freiflächen bzw. nicht überbauten Grundstücksflächen hin sichtdurchlässige Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,4 m und ohne durchgehenden Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig.

# § 3
# Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Planteils ist Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Ausgenommen der gemäß Planzeichnung hinweislich als denkmalschutzrechtlich freigegebene Bereiche bedürfen Bodeneingriffe der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen gemäß Planteil unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

# § 4
# Hinweise

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Ein Grundwassergutachten liegt vor. Damit es durch den Bau von Tiefgaragen oder Kellergeschossen nicht zu einem Grundwasseraufstau kommen kann, sind gegebenenfalls objektbezogene

(Grundwasserumläufigkeitssysteme um einzelne Objekte) als auch übergeordnete Lösungen (Gräben mit freiem Auslauf in das Gewässersystem) denkbar.

Artenschutz (§ 44 Abs. 2 BNatSchG)

Die Beseitigung von Gebüschen und Hecken, Baumfällungen, Baufeldberäumungen, Abrissarbeiten von Gebäuden sowie Archäologische Grabungen sind außerhalb der Brutperioden und damit im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Abrissarbeiten von Gebäuden sind bei Betroffenheit der Quartiere der Fledermäuse Gilde 1 nur zwischen Mitte September und Ende Oktober zulässig (Vermeidungsmaßnahmen Nr. 1, 2, 3, 4 gemäß Spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parlerstraße“ vom 22.04.2024, ANUVA).

Vorschriften und Normen

Die ZTV-Lsw 06 kann über den FGSV Verlag GmbH, Wesselinger Str. 15, 50999 Köln bezogen werden. Die DIN 4109-1:2018 beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden. Darüber hinaus können diese Vorschriften und Normen beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, Planauflage Zimmer 105, 90402 Nürnberg eingesehen werden.

## § 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister