Anlage 4 - Baurichtlinien der Stadt Nürnberg (BRL) für den Bereich Hochbau
Auswahl und Bewertung von Grundstücken (Stand August 2024)

1. Allgemein

Bei der Auswahl von Grundstücken, die bebaut werden sollen, ist die Bauverwaltung zu beteiligen. Die Bauverwaltung veranlasst – auch bei unentgeltlicher Überlassung des Grundstücks – notwendige Untersuchungen bzw. beauftragt damit die einschlägigen Fachbehörden.

Bereits vorhandene Angaben/Unterlagen bzw. die durch die Fachbehörden beizubringenden Angaben/Unterlagen dienen als Grundlage zur Gesamtbewertung des Grundstücks und fließen in das baufachliche Gutachten mit ein.
Bei der Gesamtbewertung des Grundstücks sind zu berücksichtigen:

1.1. Lage

1.1.1. Allgemein

Landschaftscharakter, Lage im bzw. zum Ort, Himmelsrichtung, Nachbarschaft und Umgebung, etwa störende Anlagen, Ausbau und Belastbarkeit angrenzender Verkehrsflächen, Beeinträchtigung durch unterirdische Hohlräume (Bergbau-Zivilschutz-Stollen o.ä.), öffentliche Verkehrseinrichtungen und -verbindungen usw., derzeitige Nutzung des Grundstücks, klimatische Verhältnisse.

1.1.2. Insbesondere
Tal-, Hang- oder Höhenlage, Höhen innerhalb des Grundstücks, Straßen- bzw. Wege-, evtl. auch Wasserstraßen, Bahnanschlüsse usw.

1.1.3. Naturschutz, Hochwasserschutz

1.2. Eintragungen im Grundbuch

Grundstücksgröße, Eigentümer, dingliche Belastungen, Bau- und Nutzungsbeschränkungen.

1.3. Baugrundverhältnisse

- Schichtenfolge, Beschaffenheit und Tragfähigkeit des Baugrundes,
- Grundwasserverhältnisse mit Angabe der wichtigsten Wasserstände (langfristige Grenz- und Mittelwerte), Grundwasserstockwerke, Hangwasser,
- evtl. baustoffschädigende Bestandteile im Baugrund und Grundwasser,
- Besonderheiten des Baugrunds (z. B. Bergsenkungen, Standsicherheit von Böschungen, vorhandene Bauwerke, kulturhistorische Funde und Leitungen),
- frühere Nutzung des Grundstücks, ggf. Art der verwendeten Stoffe einschließlich Kampfstoffe/-mittel sowie ggf. hierdurch verursachte schädliche Bodenveränderungen / Altlasten / Grundwasserverunreinigungen, die die künftige Nutzung gefährden.

Bei der Beschreibung und Beurteilung der Baugrundverhältnisse sind, soweit möglich, bereits vorhandene Unterlagen und Erfahrungen auszuwerten, insbesondere:

- Karten (z. B. topographische, geologische und hydrogeologische Karten, Baugrundkarten),
- Unterlagen des Umweltreferats, des Eigenbetriebs Stadtentwässerung und Umweltanalytik Nürnberg sowie ggf. der Landesämter,
- örtliche Erfahrungen.

Sind die vorhandenen Unterlagen nicht ausreichend oder bestehen sonstige Zweifel, so sind Bodenaufschlüsse (Bohrungen, Sondierungen) nach DIN 1054 vorzunehmen. Art und Umfang sind vom Einzelfall abhängig.

1.4. Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Zulässige Bebauung, Bauweise, Bauart, Denkmal- oder Ensembleschutz, Baubeschränkungen und Ausnahmeregelungen, zu erwartende Auflagen aufgrund bau-, wasser-, gewerberechtlicher Vorschriften usw., Höhe der Erschließungsbeiträge und Kosten von Folgemaßnahmen. Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz sowie Stellplatzsatzung, Eingriffsausgleich und Sonderregeln eines B-Plans sind besonders zu beachten.

1.5. Erschließung

- Abwasserbeseitigung mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Einleitungsstelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) mit Angabe der Entfernung zur Anschluss- bzw. Entnahmestelle und ggf. zu erwartender öffentlich-rechtlicher Auflagen,
- Versorgung mit Fernwärme, Gas und Strom,
- Anschluss von Fernmelde- und Informationstechnischen Anlagen an das öffentliche oder andere Netz/e,
- Verkehrsanlagen, ggf. einschließlich der zu erwartenden öffentlich-rechtlichen Auflagen.

1.6. Vorhandene bauliche Anlagen

Zustand und Nutzung, Eignung für die vorgesehene Verwendung, voraussichtlicher Kostenaufwand für zu erwartende Instandsetzungsarbeiten, denkmalwerte Aufbauten.

1.7. Prüfung ökologischer Kriterien

Versiegelungsgrad der Fläche vor der geplanten Maßnahme.

1.8. Gesamtbeurteilung

Zusammenfassende baufachliche und wirtschaftliche Beurteilung des Grundstücks für die vorgesehene Bebauung einschließlich späterer Erweiterungsmöglichkeiten, ggf. unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Baugrundverhältnisse auf die Gründung und Erschließung.

1.9. Plan

Stadtplan, Topographische Karte oder sonstige Karte, aus dem die Grenzen des Baugrundstücks sowie wesentliche Merkmale (insbesondere die Anschlussstellen nach 1.5) hervorgehen.