BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4543 A „AEG-NORDAREAL“

für ein Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 148 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323), 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 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619).

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4543 A

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet zwischen Muggenhofer Straße, südöstlich der Bahnlinie Nürnberg Ost-Großmarkt, südwestlich der Pegnitz und westlich der Kleingartenanlage Fuchsloch wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil mit dem Beiplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung - urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 10)

1.1. Das urbane Gebiet umfasst die Teilbaugebiete (Gebiete) MU 1 bis MU 10.

1.2. In den Gebieten MU 1 bis MU 6.1 sowie MU 8 bis MU 10 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 400 m² und nur im Erdgeschoss,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. In den Gebieten MU 1 bis MU 6.1 sowie MU 8 bis MU 10 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

1.4. Abweichend von 1.2. ist im Erdgeschoss des MU 10 nur eine Kindertagesstätte allgemein zulässig.

1.5. Abweichend von 1.2. sind in den Gebieten MU 5 und MU 6.1 auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.6. Im Gebiet MU 6.2 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,

  Zulässige nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

1.7. Im Gebiet MU 6.2 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Wohngebäude,
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

1.8. Im Gebiet MU 7 sind allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.9. Im Gebiet MU 7 nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Anlagen zur Fremdwerbung,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl oder zwingend zu errichtenden Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten MU 1, MU 2, MU 3, MU 5, MU 6.1, MU 7 und MU 8 ist die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. In den Gebieten MU 4 und MU 6.2 ist die Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.4. Die lichte Höhe der Erdgeschosse der im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - festgesetzten „Erdgeschosszonen“ muss mindestens 3,75 m betragen.

2.5. Eine Überschreitung der festgesetzten GFZ ist unter Einhaltung der festgesetzten Geschossigkeiten, GRZ und überbaubaren Grundstücksflächen zulässig durch:

- Gemeinschaftsräume,
- in Gebäude integrierte Abstellräume für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Kinderwagen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem jeweiligen Hauseingang im Erdgeschoss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Vordächer sind nur im Bereich von Hauseingängen zulässig. Eine Überschreitung der Baulinien oder Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 1,50 m ist zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes in Anspruch nehmen. Vordächer dürfen nicht in bzw. über öffentliche Flächen ragen.

3.2. Balkone und Terrassen dürfen maximal 2,50 m über die Hauptfassadenfront auskragen und Baugrenzen bzw. Baulinien überschreiten. Eine Überkragung von öffentlichen Flächen ist dabei nicht zulässig.

3.3. Abweichend von 3.2 ist in den Gebieten MU 4, MU 5 und MU 10 ab einer lichten Höhe von 3,50 m (Bezugspunkt Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche) eine Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien über öffentliche Fläche für Balkone um bis zu 2,00 m zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

3.4. Von der Baulinie kann im Erdgeschoss um bis zu 3,00 m zurückgesprungen werden.

3.5. Die Baugrenzen dürfen durch Photovoltaikanlagen an der Fassade ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 0,3 m überschritten werden.

3.6. Tiefgaragen sind im urbanen Gebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die zulässige Grundfläche der Gebiete gemäß 2.2 und 2.3 nicht überschritten wird.

4. Bauweise

Für die im Planteil festgesetzte abweichende Bauweise „a“ gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude auch mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig sind.

5. Abstandsflächen

5.1. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. Abweichend von 5.1 wird festgesetzt, dass, wenn sich in den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Bereichen keine für die Belüftung und Belichtung notwendigen Fenster von ständigen Aufenthaltsräumen befinden oder die Mindestanforderungen für die Belichtung eingehalten sind, eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H, mindestens 3 m, zulässig ist.

6. Nebenanlagen

6.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- für Spiel, Freizeit und Erholung,
- für das Abstellen von Fahrrädern,
- für Zuwegungen,
- Anlagen für Tiefgaragenlüftung,
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag sowie
- zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser.

6.2. Einrichtungen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind eingangsnah in die jeweiligen Gebäude zu integrieren.

6.3. Trafostationen sind nur auf der eigens dafür festgesetzten Fläche sowie integriert in die Gebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „G+R 1“ ist mit einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer dauerhaft möglich ist.

8. Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrtsbereichen

8.1. Erforderliche Kfz-Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

8.2. Abweichend von 8.1 sind im Gebiet MU 7 in der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen - Stellplätze - oberirdische, barrierefreie Stellplätze – zulässig.

8.3. Die Tiefgaragenzufahrten/-rampen sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in die Baukörper zu integrieren.

8.4. Die Ermittlung der zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu erfolgen.

8.5. Abweichend zu der unter 8.4 genannten Satzung wird folgende Vorgabe zur Ermittlung der erforderlichen Stellplätze festgesetzt:

Kraftfahrzeugstellplätze

Abweichend von der Richtzahlenliste gelten folgende Regelungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Wohnnutzungen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
mit einer Wohnfläche (WF) von ≤ 35 m²	0,25 St./WE
mit einer Wohnfläche (WF) von > 35 m²	Mindestens 0,6 St./WE Höchstens 0,8 St./WE
Für geförderte Mietwohnungen	0,25 St./WE

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, Geschäfts- und Praxisräumen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Büro- und Verwaltungsräume, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen, Kanzleien usw.	1 St. / 87,5 m² NUF, jedoch mindestens 1 St.

Läden, Verkaufsstätten	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
Läden ≤ 800 m² BGF	1 St. / 200 m² BGF

Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe	Zulässige Anzahl der Stellplätze
Gaststätten	1 St. / 200 m² BGF und 1 St. / 250 m² FSF
Nicht öffentlich zugängliche Gastronomien (Vereinsheime, Kulturvereine)	1 St. / 250 m² BGF und 1 St. / 250 m² FSF
Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienwohnungen, Boardinghäuser, Motels und andere Beherbergungsbetriebe	1 St. / 5 Zimmer; für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag 10 v.H.

Gewerbliche Anlagen	Zulässige Anzahl der Stellplätze
Handwerks- und Industrieanlagen mit weniger als 1.000 m² NUF	1 St. / 625 m² NUF

Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung	Zulässige Anzahl der Stellplätze
Fachhochschulen, Hochschulen	1 St. / 25 Studierende
Tageseinrichtungen für Kinder	0,5 St. / Gruppe

Fahrradabstellplätze

8.6. 25 % der nach 8.4. erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenerdig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig baulich in die Gebäude zu integrieren, innerhalb der Gebäude oder leicht zugänglich in den Tiefgaragen herzustellen.

9. Soziale Wohnraumförderung

In den Gebieten MU 1 und MU 2 sind 100 % und im Gebiet MU 10 sind mindestens 65 % der Geschossfläche für Wohnungen so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

10. Private Grünfläche

Eine Unterbauung der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

11. Pflanzgebote Baumpflanzungen

Zu pflanzende Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

11.1. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächensind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume mit gleichmäßigem Pflanzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Benennung der Verkehrsfläche	**Anzahl der Bäume**
Planstraße A	8
Verkehrsberuhigter Bereich V1	11
Verkehrsberuhigter Bereich V2	9
Verkehrsberuhigter Bereich V4	19
Fußgängerbereich Quartiersplatz	8

11.2. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der jeweiligen Verkehrsfläche vorzunehmen.

11.3. Für Pflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich Quartiersplatz - sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt, zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch standortgerechte Arten in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind auf dem Quartiersplatz vorzunehmen.

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

11.4. Baumstandorte sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen.

11.5. 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 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.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen

11.6. In den öffentlichen Grünflächen sind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Zweckbestimmung der Grünfläche	**Anzahl der Bäume**
Grünanlage	19
Spielplatz 1	3
Spielplatz 2	4
Spielplatz 3	3

11.7. Für Pflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind nur standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 4 x verpflanzt oder als ein- oder mehrstämmige Solitäre, Stammbüsche Solitär mindestens 4 x verpflanzt zulässig. Ersatzpflanzungen sind innerhalb der betroffenen Grünfläche vorzunehmen.

Wurzelraum für Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

11.8. Baumstandorte haben eine Flächengröße von mindestens 150 m² und sind vorrangig mit bodenoffenen Standorten und durchwurzelbar herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Im Pflanzloch oder in der Baumscheibe ist das Baumsubstrat der Stadt Nürnberg zu verwenden.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Grünfläche

11.9. In der privaten Grünfläche sind mindestens 7 Einzelbäume entsprechend die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zu pflanzende Bäume innerhalb der privaten Freiflächen

11.10. Im urbanen Gebiet sind die im Planteil hinweislich dargestellten Bäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Mindestanzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

Benennung des Gebiets	**Anzahl der Bäume**
MU 1	5
MU 2	13
MU 3	14
MU 4	14
MU 5	8
MU 6.1	5
MU 6.2	5

MU 7	4
MU 8	8
MU 9	8
MU 10	6

Bei einer Unterteilung der angegebenen Gebiete in kleinere Grundstückseinheiten sind die Bäume entsprechend dem Flächenanteil anteilig zu pflanzen. Dezimalstellen sind dabei rechnerisch auf- oder abzurunden, auch wenn dies zu Abweichungen von der insgesamt festgesetzten Baumanzahl führt.

Anforderungen an zu pflanzende Bäume in den privaten Grünflächen und Freiflächen

11.11. Für die zu pflanzenden Bäume in den privaten Grün- und Freiflächen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen zu pflanzen. 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.

Wurzelraum für private Baumpflanzungen

11.12. Baumstandorte sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen.

11.13. 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.

12. Andere Pflanzgebote

Baum- und Gehölzerhalt

12.1. Zur Erhaltung der Bäume und Gehölzen, deren Wurzelbereich teilweise innerhalb des Geltungsbereich liegt, sind sämtliche zum Schutz der Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung frei zu halten bzw. es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind in Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder den Kronenbereich der Bäume heranreichen müssen, vor Beginn der Bauarbeiten Baumschutzmaßnahmen in

Abstimmung mit einem anerkannten Baumpfleger /Baumpflegebetrieb festzulegen und durchzuführen.

Flächen zum Erhalt von Gehölzen und zum Anpflanzen eines Gras-Kraut-Saums und Sträuchern

12.2. Es ist ein Gras-Kraut-Saum für mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte anzulegen.

12.3. Auf den beiden Flächen ist auf in Summe eine mind. 100 Metern Länge einreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern zur Bildung eines Waldsaums zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Pflanzung sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 2 Trieben zu verwenden.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

12.4. Es ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Sträucher ist Pflanzware mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden. Ersatzpflanzungen von Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern vorzunehmen.

13. Bauwerks- und Freiflächenbegrünung

Tiefgaragenüberdeckung

13.1. 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 0,8 m betragen. Bei Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklassen I und II auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 100 m² 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.

Bauwerksbegrünung MU 6.2

13.2. Im Gebiet MU 6.2 muss bei einer durchgehenden und flächigen Erdgeschossüberbauung für jeden der im Planteil hinweislich dargestellten Bäume auf einer Fläche von mindestens 100 m² eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich.

Dachbegrünungen

13.3. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis 20° sind ab einer Gesamtfläche von mindestens 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. 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

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

13.5. Dächer von Nebenanlagen 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. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten.

Fassadenbegrünung

13.6. Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3,0 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu sind erdgebundene Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare erdgebundene Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Alle 1,5 m ist eine Kletterpflanze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

13.7. Nebenanlagen 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.

13.8. Freistehende Nebenanlagen 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 Nebenanlage zu begrünen.

Private Freiflächen

13.9. Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der Baugebiete sind vollständig zu begrünen und mit standortgerechten Bäumen gemäß 11.11 und 11.12 und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

13.10. 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 in diesem bepflanzten Streifen dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß erfolgen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - festgesetzten Erdgeschosszonen.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Private, befestigte und nicht überdachte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer dauerhaft möglich ist.

15. Artenschutz

15.1. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad). Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame

Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

15.2. Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

16. Immissionsschutz

Grundrissorientierung

16.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen Wohnungen in dem Gebiet MU 10 an den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Anforderung für Lärmgrundrisslösung und zum Schutz der Außenwohnbereiche, mit mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Von der Regelung ausgenommen sind Wohnungen, bei denen mindestens zwei Außenwände nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind.

Maßnahmen am Immissionsort

16.2. Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs sind bei Errichtung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und wesentlicher Änderung die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entsprechend den in der Planzeichnung ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer neueren Ausgabe auszubilden. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch die realisierten Baukörper eine Abschirmwirkung erzielt wird. Es ist dann auf die berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 abzustellen.

Belüftung von Aufenthaltsräumen

16.3. Innerhalb der durch das Planzeichen - Verkehrslärm Beurteilungspegel - Nacht - in 17 m über Gelände > 50 dB(A) - festgesetzten Fläche ist bei Aufenthaltsräumen fensterunabhängig für einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel zu sorgen. Alternativ kann der ausreichende hygienische Luftwechsel bei den betreffenden Räumen auch über Fassadenöffnungen erfolgen, an welchen ein nächtlicher Beurteilungspegel < 50 dB(A) vorliegt. Vorstehender Satz 1 gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung der realisierten Baukörper der Beurteilungspegel von 50 db(A) eingehalten wird.

Schutz von Außenwohnbereichen

16.4. Außenwohnbereiche in dem Gebiet MU 10 sind an den im Beiplan - EG-Zonen, Grundrisslösung und Abstandsflächen - gekennzeichneten Fassadenbereichen mit Anforderung für Lärmgrundrisslösung und zum Schutz der Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Vorstehender Satz gilt nicht, wenn im Rahmen der abschnittsweisen

Bebauung durch erzielte Abschirmwirkung der realisierten Baukörper der Beurteilungspegel von 62 db(A) eingehalten wird.

17. Höhenlage

Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenkoten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen (+/- 0,25 m) sind zulässig. Das Gelände im Anschlussbereich der Baugrundstücke zur Erschließungsstraße ist auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße herzustellen.

18. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

18.1. Im urbanen Gebiet sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° und Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis 55° zulässig.

18.2. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig. Deren Höhe darf 3,0 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen zum Kinderspielen.

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

18.4. In den Gebieten MU 1 bis MU 5 und MU 8 bis MU 10 sind je einzelnem Gebäude Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,5 m über der realisierten Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut,) liegen.

18.5. Technische Dachaufbauten in den Gebieten MU 1 bis MU 5 und MU 8 bis MU 10 müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Sie dürfen die realisierte Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, um maximal 1,5 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Dachaufbauten, die höher als 1,0 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind blickdicht einzuhausen und seitlich zu begrünen. Von der Einhausung ausgenommen sind untergeordnete Schornsteine, Ansaug- und Abluftrohre, Antennen- und Satellitenanlagen sowie Anlagen für aktive Solarenergienutzung und vergleichbare Anlagen, bei denen eine Einhausung und Begrünung der technischen Zweckbestimmung widersprechen würde.

18.6. Technische Dachaufbauten in den Gebieten MU 6.1, MU 6.2 und MU 7 dürfen die realisierte Wandhöhe, Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, um maximal 3,5 m überschreiten und müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

19. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

19.1. Einfriedungen sind innerhalb des urbanen Gebiets unzulässig.

19.2. Abweichend davon sind zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze und der Freispielflächen von Kindertagesstätten Einfriedungen als sockellose, sichtdurchlässige

Zäune mit außenliegender Heckenanpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig.

19.3. Abgrenzungen von einzelnen Erdgeschoßwohnungen zugeordneten, privaten Freiflächen sind nur in Form von Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Terrassentrennwände sind mit einer Tiefe von maximal 2,5 m und einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.

19.4. Abweichend von 19.1 sind im Gebiet MU 9 Einfriedungen nur zur Abgrenzung von rückwärtigen Gartenbereichen als sichtdurchlässige Zäune mit außenliegender Heckenanpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,4 m zulässig. Alle Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm aufweisen. Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig.

19.5. In der festgesetzten privaten Grünfläche sind Einfriedungen unzulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

In südlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich gemäß Planteil Verdachtsflächen für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde. Außerhalb der Verdachtsflächen unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamts für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 4
Hinweise

Die DIN 4109 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, „Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal“ Zimmer 105, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen oder über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister