BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. 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), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert worden ist, 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 § 10 des Gesetzes vom 25.Juli 2025 (GVBl S. 254) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl S. 254)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4673

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nördlich „An der Radrunde“ 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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 festgesetzt.

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- 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 Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Nomalhöhenull (NHN).

2.2. In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. Im Gebiet WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Durch Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen maximal 2,0 m überschritten werden.

3.2. Abweichend von 3.1. ist im Gebiet WA 1 und WA 4 zur öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - keine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zulässig. Zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ist im WA 1 erst ab dem 2. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone von maximal 2,0 m zulässig.

3.3. Abweichend von 3.1 ist im Gebiet WA 2 nach Süden, zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "An der Radrunde" keine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

3.4. Durch Lichtschächte für Kellerräume, welche der Entrauchung dienen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4. Abstandsflächen

4.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

4.2. Abweichend von 2 4.1. gelten folgende Ausnahmen:

Im Gebiet WA 1 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H.

Im Gebiet WA 3 für die westliche Fassadenseite des nördlichen Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H.

Im Gebiet WA 4 für die östlichen Fassadenseiten beider Baufelder und der nördlichen Fassadenseite des nördlichen Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

Im Gebiet WA 5 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

5. Nebenanlagen

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

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

5.2. Im Gebiet WA 2 sind Trafostationen in unterirdischer Bauweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffentsorgung sind in die Erdgeschosse oder in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren, unberührt bleibt die Regelung in Ziffer 5.1. betreffend der Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag.

5.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 ° zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

6. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

6.1. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihren Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig Tiefgarageneinund -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren oder in vollständig eingehauster Bauweise zu errichten. Die Innenverkleidung, Regenrinnen sowie Tore sind dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechend auszuführen.

6.2. Notausgänge aus der Tiefgarage und Treppenhäuser zur Sicherung des baulichen Brandschutzes von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS – StS) vom 14.12.2007 zuletzt geändert vom 28.07.2025 Anlage Richtzahlenliste beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen im Mehrfamilienhaus und im geförderten Wohnungsbau:

Wohnnutzungen	**Zulässige Anzahl der Stellplätze**
je Wohnung im Mehrfamilienhaus	1 St./WE
je Wohnung im geförderten Wohnungsbau	0,5 St./WE

6.4. Mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

7. Öffentliche Grünfläche

7.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 und 2 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,0 m in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Der Weg darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht durchschneiden und ist außerhalb davon zu verorten.

7.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,5 m in wasserdurchlässiger Ausführung und in Pflaster- oder Asphaltwegedecke zulässig.

8. Zu pflanzende Gehölze

<u>Zu pflanzende Bäume</u>

8.1. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Stammmitte der Bäume muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Gebäudefassade aufweisen. Abweichend davon gilt für Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ein Mindestabstand von 3,75 m zwischen Gebäudefassade und Stammmitte.

8.2. Bäume mit örtlicher Festsetzung sind bei bautechnischen Erfordernissen in einem Radius von 5,0 m um den im Planteil festgesetzten Standort zu platzieren.

8.3. Abgängige Bäume sind mit einer der jeweiligen Festsetzung entsprechenden Art in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortnah, max. 5,0 m vom festgesetzten Pflanzstandort entfernt, vorzunehmen.

8.4. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklassen I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3-4 x verpflanzt, zu verwenden.

Neupflanzungen von Bäumen – im allgemeinen Wohngebiet

8.5. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 13 Bäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Neupflanzungen von Bäumen – Öffentliche Grünfläche

8.6. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung – Spielplatz - sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

8.7. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - sind 7 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II als Baumreihe im Pflanzabstand von 12-15 m zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.8. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb dieser festgesetzten Flächen freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen sowie 11 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Pflanzflächen und Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1 m für Hecken- und Gebüschstrukturen vorzusehen.

8.9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - sind in dieser Fläche mindestens 16 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist entlang der Straße „An der Radrunde“ als Verlängerung der Alleebaumreihe am Südrand des allgemeinen Wohngebiets zu situieren.

8.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 2 - sind in dieser Fläche mindestens 9 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen.

8.11. Die Baumpflanzungen sind insbesondere vor den Fassaden der Hauptgebäude vorzusehen und in die Gehölzflächen zu integrieren.

8.12. Es sind standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben zu pflanzen.

8.13. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - ist die Querung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in ost-westliche Richtung mit maximal zwei Grünanlagenwegen mit einer Breite von maximal 2,5 m in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

9. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

Wurzelraum - außerhalb von Tiefgaragendecken

9.1. Baumstandorte außerhalb der TG-Decke sind 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. Dabei muss der durchwurzelbare Raum weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Wurzelraum – oberhalb von Tiefgaragendecken

9.2. 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 über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

9.3. Bei der Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklasse I und II auf Tiefgaragen, muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 25 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke und frei von unterirdischen technischen Einbauten zur Verfügung stehen. Überschneidungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Begrünung privater Grundstücksfreiflächen

9.4. Die nicht überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

9.5. Zwischen befestigten Flächen in den Gebieten WA 2-5 und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,0 m angelegt werden. In diesem sind Versiegelungen nur für das der Erschließung erforderliche Maß zulässig. Bei bautechnischen Erfordernissen sind Pflanzstreifen mit Mindestbreite von 0,7 m ausnahmsweise zulässig.

9.6. 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 nicht zulässig. Zulässig ist die Einbringung natürlicher Materialien wie Rohboden, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel, spezielle Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften anzusiedeln sowie die Erstellung von erforderlichen Kiesrandstreifen entlang der Fassade mit einer Breite bis ca. 0,5 cm. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

Fassadenbegrünung

9.7. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwüchsigen Kletter- oder Rankgehölzen flächig zu begrünen.

9.8. Nebenanlagen, Lärmschutzwände sowie Tiefgaragenzufahrten sind auf mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen. Mindestens alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.9. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Bei bautechnischen Erfordernissen sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 0,5 m² und einer Vegetationstiefe von mindestens 0,5 m pro Kletter- oder Rankgehölz ausnahmsweise zulässig. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Mindestens alle 1,5 m ist ein Kletter- oder Rankgehölz fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Dachbegrünung Hauptgebäude

9.10. Dächer von Gebäuden sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und erforderlichen Randkiesstreifen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit standortgerechter Sedum-/Gräser-/Kräutermischung und/oder Stauden ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, die zur Energieversorgung dienen und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung/Solargründach). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Nebenanlagen

9.11. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtfläche 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 Abgang zu ersetzen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung).

10. Versickerungsfähige Beläge

Wege und Zufahrten

10.1. Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen oder Zufahrtsflächen überschneiden. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

10.2. Gehwege und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu errichten soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mind. 5 % Fugenanteil.

11. Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung

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

11.1. 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 von >30 %. 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.

11.2. 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. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile vermeiden. Es sind geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zu verwenden.

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

Beheizung

12.1. Es dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagetechnik eingehalten werden.

Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

12.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von h ≥ 1,95 m herzustellen. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Lärmschutzwand ist die Höhe von 340 m über NHN +/- 0,25 m heranzuziehen.

Grundrissorientierung

12.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im allgemeinen Wohngebiet Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 vorrangig zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen. Lärmabgewandte Fassadenseiten sind jene, die nicht durch die zeichnerische Festsetzung von - Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz - festgesetzt sind.

Bei Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu Lärm zugewandten Fassadenseiten ist der Einbau entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für die Räume zu einer lärmabgewandten Seite besteht.

Passive Schallschutzmaßnahmen

12.4. Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an Fassadenseiten, welche im Planteil als - Gebäudefassade mit Vorkehrung zum Lärmschutz - festgesetzt sind, sind bei Errichtung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und wesentlicher Änderung die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.

13. Höhenlage

Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenknoten herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen +/- 0,5 m sind zulässig. Das Gelände in den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen ist höhengleich an die angrenzenden Erschließungsstraßen herzustellen.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

14.2. Technische Dachaufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden und dürfen die Attika um maximal 3,0 m überschreiten. Die Grundfläche aller technischen Dachaufbauten/ technischen Anlagen darf maximal 25 % der

Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

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

15. Einfriedungen / Einfriedende Maßnahmen

15.1. Einfriedungen zur Absicherung privater oder öffentlicher Kinderspielplätze und von Freispielflächen von Kindertagesstätten sind nur in sichtdurchlässiger Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,5 m zulässig. Abweichend sind Einfriedungen zur Absicherung von Freispielflächen von Kindertagesstätten mit Funktion zum Lärmschutz auch bis zu einer maximalen Höhe von 1,95 m und in durchgehender, lückenloser Bauweise zulässig. Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von höchstens 8 cm zulässig.

15.2. Einfriedungen von privaten Freiflächen sind nur in sichtdurchlässiger Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,2 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

15.3. Private Freiflächen sind mit Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben einzugrünen.

15.4. Terrassentrennwände sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,6 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

§ 3
Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Vermutungsfläche für ein Bodendenkmal. Für alle Bodeneingriffe ist vorab ein denkmalschutzrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 BayDschG notwendig, da bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsbehörde der Stadt Nürnberg, Stadtarchäologie) zu beantragen ist.

§ 4
Hinweise

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzer Straße 30, "Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal" Zimmer Nr. 105, 90402 Nürnberg sowie beim Patentzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 90431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Zum Schutz vor drückendem Grundwasser und/oder vor kurzzeitig stauendem Sickerwasser sind für Kellergeschosse und Tiefgaragen besondere bauliche Maßnahmen (Bauwerksabdichtungen) zu ergreifen. Ein eventueller Nachweis der Auftriebssicherheit ist im Rahmen der Baugenehmigung mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme für Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahme 1)

Als Ausgleich für das durch das Vorhaben verlorengehende Brutrevier der Feldlerche sowie ein Teilrevier des Rebhuhns, sind auf dem Flurstück Nr. 560, Gemarkung Kornburg im Stadtgebiet Nürnberg geeignete Nahrungs- und Bruthabitate in Form einer Ackerbrache mit Lerchenfenstern und Winterfutter herzustellen. Die CEF-Maßnahme ist über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister