SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

NR. 4256 Teil B

für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), 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),
folgende

Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B

Artikel 1

Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B vom 12.07.2006 (Amtsblatt S. 260) für das Gebiet südlich der verlängerten Forchheimer Straße, östlich des Sportgeländes des TSV 1883 Johannis e.V., nördlich des Zeisigweges und westlich der Kleingartenanlage Zeisigweg / Pretzfelder Straße wird durch die Festsetzungen im geänderten Planteil, durch die nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie durch die Geltungsbereiche "A6" bis "A13" geändert und ergänzt.

1. § 1 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Der Bebauungsplan Nr. 4256 Teil B besteht aus dem Textteil in der Fassung dieser Änderungssatzung, dem Planteil vom 12.07.2006, dem Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4256 Teil B vom 11.08.2026 und den Geltungsbereichen "A6" bis "A13"."

2. § 3 der Bebauungsplan-Satzung erhält folgende Fassung:

   „Naturschutzrechtlicher Ausgleich

   Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen, die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen und Flächen festgesetzt:

   a) Die im Plan festgesetzten, zu pflanzenden Bäume,
   b) die Ausgleichsflächen A1 - A3 und A5:
      Entwicklung von extensiven Wiesen ohne Düngung mit über die Flächen verteilten und locker gruppierten heimischen und standortgerechten Gehölzen auf insgesamt 6052 m² und
   c) die Ausgleichsfläche A4:
      Entwicklung eines flächendeckenden Feldgehölzes durch natürliche Sukzession auf einer Fläche von 2086 m².

Außerhalb des Plangebietes, auf Grundstücken der Stadt Nürnberg aus dem Ökokonto durchzuführende ökologische Ausgleichsmaßnahmen:

d) Ausgleichsfläche A6 gemäß Geltungsbereich "A6":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 1193 m² auf dem Flurstück 428 Gemarkung Neunhof
e) Ausgleichsfläche A7 gemäß Geltungsbereich "A7":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einer extensiv genutzten Weide ohne Düngung auf 2916 m² auf dem Flurstück 430 Gemarkung Neunhof
f) Ausgleichsfläche A8 gemäß Geltungsbereich "A8":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 4882 m² auf dem Flurstück 885 Gemarkung Neunhof
g) Ausgleichsfläche A9 gemäß Geltungsbereich "A9":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 4753 m² auf dem Flurstück 793 Gemarkung Neunhof
h) Ausgleichsfläche A10 gemäß Geltungsbereich "A10":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 819 m² auf dem Flurstück 390/2 Gemarkung Großgründlach
i) Ausgleichsfläche A11 gemäß Geltungsbereich "A10":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 3019 m² auf dem Flurstück 395 Gemarkung Großgründlach
j) Ausgleichsfläche A12 gemäß Geltungsbereich "A12":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einem 13-d-Mager und Halbtrockenrasen auf 2139 m² auf dem Flurstück 597 Gemarkung Großgründlach
k) Ausgleichsfläche A13 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 3132 m² auf dem Flurstück 664/2 Gemarkung Großgründlach
l) Ausgleichsfläche A14 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 5764 m² auf dem Flurstück 663 Gemarkung Großgründlach
m) Ausgleichsfläche A15 gemäß Geltungsbereich "A11":
   Entwicklung eines intensiv genutzten Ackers zu einer extensiv genutzten Wiese ohne Düngung auf 2904 m² und Entwicklung von heimischen Gebüschen, Hecken und Säumen auf 1260 m² auf dem Flurstück 660 Gemarkung Großgründlach
n) Ausgleichsfläche A16 gemäß Geltungsbereich "A13":
   Entwicklung einer Ackerbrache zu einem 13d-Mager und Halbtrockenrasen auf 12494 m² auf dem Flurstück 614 Gemarkung Höfen“

3. Nach § 3 wird folgender § 3a eingefügt:

„§ 3a

Zuordnung der Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Die Stadt Nürnberg erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Maßnahmen zum Ausgleich einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen Kostenerstattungsbeträge nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB (Kostenerstattungsbetragssatzung - KostenErstS) und Erschließungsbeiträge nach der Satzung über die Erhebung des Erschließungsbeitrages (Erschließungsbeitragssatzung - EBS).

Die in § 3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen, mit Ausnahme des Buchstaben c, werden den Grundstücksflächen in den Baugebieten, den Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Aktivspielplatz gemäß der nachstehenden Tabelle zugeordnet (Einzelzuordnung):

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flur-nummer)	Anteil am Ausgleichsum-fang in %
555/1	0,09
555/157	0,01
555/156	0,09
555/20	0,37
555/2	2,28
555/4	2,55
555/5	2,01
555/8	1,12
555/9	1,86
555/11	3,43
555/13	2,00
555/19	3,16
555/75	0,06
555/18	1,82
555/17	1,83
555/22	0,37
555/76	0,20
555/77	0,15
555/78	0,17
555/79	0,28
555/80	0,19
555/81	0,15
555/82	0,18
555/83	0,31
555/84	0,19
555/85	0,15
555/86	0,18
555/87	0,32
555/88	0,21
555/89	0,16
555/90	0,19
555/91	0,31
555/16	0,73
555/15	1,35
555/24	1,10
555/25	0,16
555/112	0,11
555/113	0,08
555/114	0,08
555/115	0,08
555/116	0,08

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flurnum-mer)	Anteil am Ausgleichs-umfang in %
555/117	0,08
555/14	2,57
555/61	0,86
555/60	1,52
555/59	0,03
555/57	0,43
555/56	0,24
555/143	0,42
555/144	0,42
555/145	0,38
555/125	0,04
555/126	0,09
555/127	0,36
555/128	0,20
555/129	0,20
555/130	0,20
555/131	0,34
555/153	0,28
555/152	0,25
555/151	0,14
555/150	0,14
555/149	0,23
555/148	0,00
555/147	0,05
555/146	0,01
555/55	0,24
555/155	0,18
555/154	0,16
555/32	1,28
555/33	0,19
555/133	0,31
555/134	0,32
555/135	0,32
555/136	0,20
555/137	0,13
555/138	0,13
555/139	0,13
555/140	0,15
555/31	0,20
555/110	0,25
555/111	0,07
555/29	0,19

Wohngebiete (WA)	
Grundstück (Flurnummer)	Anteil am Ausgleichsumfang in %
555/107	0,20
555/106	0,19
555/124	0,19
555/34	0,19
555/35	0,34
555/121	0,30
555/120	0,40
555/28	0,56
555/119	0,22
555/123	0,13
555/122	0,13
555/118	0,06
555/132	0,52
555/102	0,51
555/100	0,75
555/99	0,82
555/98	0,83
555/97	0,89
555/92	0,26
555/142	0,27
555/141	0,24
555/93	0,30
555/94	0,31
555/108	0,14
555/109	0,02
555/50	0,38
555/49	0,40
555/48	0,33
555/47	0,31
555/45	0,34
555/44	0,34
555/41	0,21
555/105	0,21
555/40	0,41
555/39	0,40
555/38	0,02

Verkehrsflächen	
	Anteil am Ausgleichsumfang in %
Verkehrsflächen	42,79
Öffentliche Grünfläche	
	Anteil am Ausgleichsumfang in %
Aktivspielplatz	1,02

4. § 4 der Bebauungsplan-Satzung wird vor § 5 wie folgt ergänzt:

„Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Teil des Überschwemmungsgebiets des Wetzendorfer Landgrabens, wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 03.03.2021 gemäß § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorläufig gesichert. Die vorläufige Sicherung wurde mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nürnberg vom 25.02.2026 um zwei Jahre verlängert.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Für die innerhalb dieses Bereichs gelegenen Flächen gelten die besonderen Schutzvorschriften des § 78 ff. WHG in entsprechender Anwendung. Insbesondere bestehen Beschränkungen und Genehmigungspflichten hinsichtlich der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen sowie sonstiger Maßnahmen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen können.

Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Denkmalschutz (Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler)

In der Planzeichnung Geltungsbereich Planteil ist der gesamte Bereich nördlich des Zeisigweges (Flst. 271 Gmkg. Wetzendorf) Archäologische Verdachtsfläche für Bodendenkmäler. Bodeneingriffe in diesem Bereich bedürfen gem. Art. 7 BayDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Außerhalb der Verdachtsflächen unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.“

Artikel 2

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister