BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4686 "GOLDBACH"

für ein Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße

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 18 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) 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 § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4686

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet entlang des Goldbachs beidseits der Vorchtelstraße 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

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 3)

1.1. Das allgemeine Wohngebiet umfasst die Teilbaugebiete (Gebiete) WA 1 bis WA 3.

1.2. Folgenden Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.3. Im Gebiet WA 3 sind zusätzlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.4. Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.5. Folgende Nutzungen sind nicht – auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2. Eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgelegte Maß hinaus ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur auf der Fläche der darüber liegenden Geschosse zulässig.

3.2. Balkone und Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Geringfüge Überschreitungen der Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO sind zulässig.

4. Abstandsflächen

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

5. Führung von Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

6. Private Grünflächen

6.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturnaher Bereich“ sind dauerhaft zu erhalten und naturnah weiterzuentwickeln sowie extensiv zu pflegen. Zulässig sind ausschließlich Maßnahmen zur Pflege, Unterhaltung und ökologischen Entwicklung der Flächen.

6.2. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ dienen der gärtnerischen und freizeitbezogenen Nutzung in Verbindung mit der zugehörigen Bebauung. Zulässig sind gärtnerisch genutzte und begrünte Flächen sowie der Erholung dienende Aufenthaltsflächen.

6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ können Flächen für Feuerwehr- und Rettungszwecke ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie

- auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt sind,
- in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden und
- die Zweckbestimmung der Grünfläche nicht wesentlich beeinträchtigen.

7. Erhaltungsgebot Bäume

Zu erhaltende Bäume in privaten Flächen

7.1. Innerhalb der festgesetzten Teilbaugebiete WA 1 bis WA 3 sowie in den gebäudenahen Bereichen der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Erholungsgarten“ sind alle standortgerechten Laub- und Obstbäume mit einem Stammumfang von ≥ 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, grundsätzlich dauerhaft zu erhalten.

7.2. Im Rahmen von Bauvorhaben sind sämtliche zum Schutz der unter 7.1 genannten Bäume erforderlichen baubegleitenden Maßnahmen zu treffen. Die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten bzw. sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich zu ergreifen. Veränderungen des Geländeniveaus, wie Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

7.3. Bei Abgängigkeit oder aus zwingenden Gründen zu entfernende Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3 x verpflanzt, möglichst ortsnah zu ersetzen.

8. Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten

Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind heimische, standortgerechte Laubgehölze und Sträucher dauerhaft zu erhalten, naturnah weiterzuentwickeln und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen sind entsprechend den in Nr. 8.2 und Nr. 8.3 festgesetzten Pflanzqualitäten auszuführen. Eine Auflichtung des Gehölzbestandes ist nur in geringfügigem Umfang zulässig, sofern der Erhalt der zusammenhängenden Gehölzstruktur und deren ökologische Funktion gewährleistet bleibt.

Anforderungen an zu pflanzende Bäume und Sträucher

8.2. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II, als Hochstamm mindestens 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden.

8.3. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 80-100 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens drei Trieben zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1. Befestigte und nicht überdachte Flächen, wie Stellplätze, Terrassen, Fußwege und Zufahrten, sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit Belange und

Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Der Aufbau ist so auszubilden, dass die Versickerungsfähigkeit dauerhaft erhalten bleibt.

9.2. Werden durch bauliche Maßnahmen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebäude- oder gehölzbewohnenden Vogelarten oder von Fledermäusen beeinträchtigt, sind diese vorrangig zu erhalten. Eine Beseitigung dieser Stätten ist nur zulässig, soweit deren Erhalt im Zuge der Baumaßnahmen nachweislich nicht möglich ist. In diesem Fall sind vor der Beseitigung im räumlich-funktionalen Zusammenhang artspezifisch geeignete, funktionsfähige Ersatzquartiere herzustellen, fachgerecht zu unterhalten und dauerhaft zu erhalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

10.1. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddächer zulässig.

10.2. In dem Gebiet WA 3 sind Flachdächer zusätzlich zu den in Nr. 10.1 genannten Dächern zulässig.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

10.3. Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Wohnbauflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4. Schottergärten sowie flächige Stein-, Kies, Schotter- oder sonstige Materialschüttungen in Verbindung mit wasserundurchlässigen Folien, Vliesen oder vergleichbarer Materialien sind unzulässig.

§ 3
Vermerk

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebiets des Goldbachs. Solche Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die wasserrechtlichen Vorschriften gelten unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und sind im jeweiligen bau- oder wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten.

§ 4
Hinweise

Denkmalschutz

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten oder anderen Erdarbeiten entsprechende Funde zutage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der unverzüglichen Meldepflicht. Die Meldung ist an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu richten.

Artenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen, insbesondere bei Eingriffen in Gebäude sowie bei einer nachweislich erforderlichen Entfernung von einzelnen gebäudenahen Bäumen mit potenzieller Habitatfunktion, ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist durch eine artenschutzfachlich qualifizierte Person anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards des besonderen Artenschutzes zu prüfen, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten vorhanden sind oder durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Erforderliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) oder Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) sind im jeweiligen Genehmigungs- oder Zulassungsverfahren im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der jeweiligen Eingriffe umzusetzen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das auf Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch geeignete Maßnahmen der Versickerung, Verdunstung oder Rückhaltung zu bewirtschaften.

Schutz vor Starkregen und Hochwasser

Das Plangebiet kann bei Starkregenereignissen oder Hochwasser durch oberflächlich abfließendes Wasser betroffen sein. Keller, Lichtschächte, Zugänge sowie sonstige Öffnungen unterhalb der Geländeoberfläche sollten mindestens 0,2 m über dem angrenzenden Gelände angeordnet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser gesichert werden.

Unterirdische Gebäudeteile sollten wasserdicht ausgeführt und gegen Auftrieb gesichert werden. Die Ausführung sollte entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister