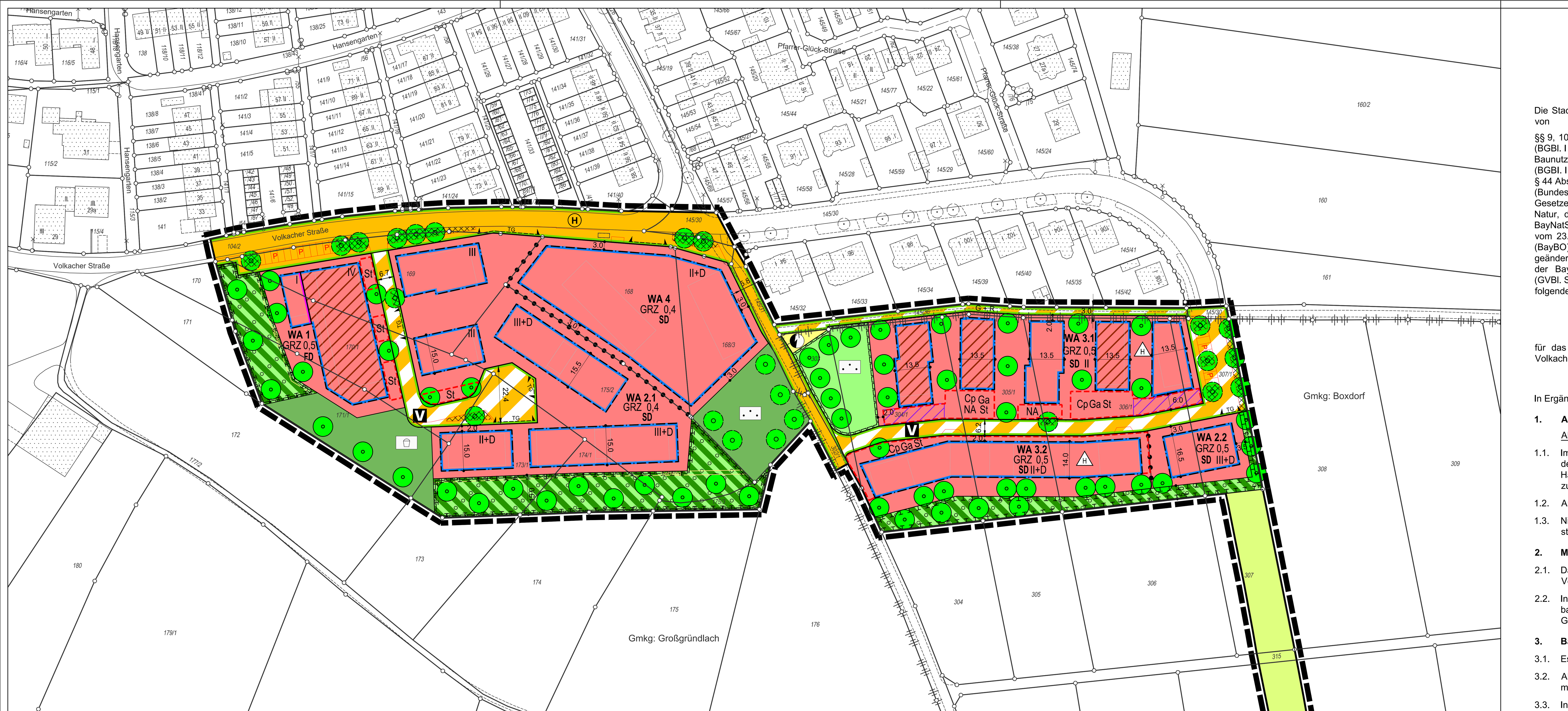


ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I.D.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. S. 3786). ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZ VOM 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

(Symbol)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	Allgemeines Wohngebiet
(Symbol)	Baugrenze
(Symbol)	Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
(Symbol)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
SD	Satteldach
FD	Flachdach
III+D	Zahl der Vollgeschosse + Dachgeschoss als Vollgeschoss als Höchstmaß
	Abweichende Bauweise
	Offene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
(Symbol)	Straßenverkehrsflächen
(Symbol)	Straßenbegrenzungslinie
(Symbol)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	ZWECKBESTIMMUNG
G + R	- Geh- und Radweg -
V	- Verkehrsberuhigter Bereich -
(Symbol)	- Ein- und Ausfahrtsbereich -
TG	- Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen (TG) -
20.0	- Maßzahl in Metern -
(Symbol)	Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung - Elektrizität -
(Symbol)	Fläche für die Landwirtschaft
(Symbol)	Umgrenzung von Flächen für Carports, Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze sowie den Zufahrten
	ZWECKBESTIMMUNG
Cp	- Carport -
Ga	- Garage -
NA	- Nebenanlage -
St	- Stellplätze -
(Symbol)	Mit Geh- und Nutzungsrechten für die Allgemeinheit zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Nürnberg
(Symbol)	Fläche für soziale Wohnraumförderung

GRÜNORDNUNG

(Symbol)	Öffentliche Grünfläche
(Symbol)	Private Grünfläche
	ZWECKBESTIMMUNG
(Symbol)	- Grünanlage -
(Symbol)	- Spielplatz -
(Symbol)	zu pflanzender Laubbaum -großkronig-
(Symbol)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Symbol)	Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Strukturreiche Ortsrandeingrünung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

BESTAND

(Symbol)	Flurstücksgrenzen
191/440	Flurstücksnummer
(Symbol)	Gemarkungsgrenze

PLANUNG

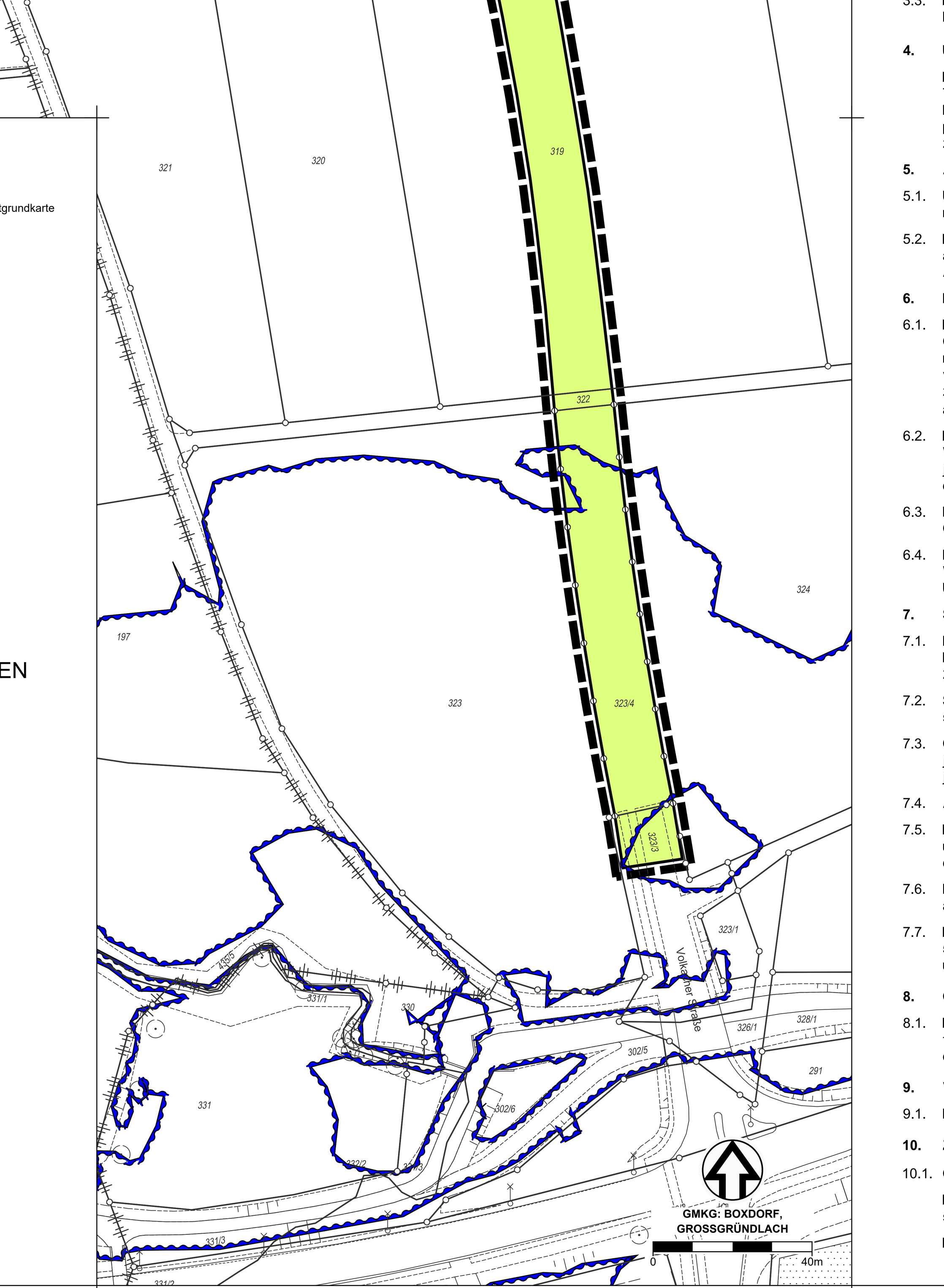
WA 1	Ordnungszahl für ein Teilbaugebiet
(Symbol)	Bebauung
(Symbol)	Verkehrsplanung
P	Öffentliche Parkplätze
(Symbol)	Flächen für Carports und Garagen ohne eigene Abstandsflächen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1
7.0	Maße in Metern
H	Bushaltestelle
(Symbol)	Gehweg

GRÜNORDNUNG

(Symbol)	Vorhandener Baum gemäß Stadtgrundkarte
(Symbol)	zu pflanzender Laubbaum - großkronig -
(Symbol)	Straßenbegleitgrün

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(Symbol)	Fläche für den Hochwasserschutz - Risikogebiet HQ Extrem -



BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4651„VOLKACHER STRASSE“

für ein Gebiet südlich der Volkacher 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 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), 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 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 8. November 2022 (GVBl. S. 650) folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4651

§ 1

für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Volkacher Straße 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 - WA 4)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1 bis WA 4 sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3. Nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

2.2. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

3.1. Es gilt die offene Bauweise.

3.2. Abweichend davon darf die Länge der Gebäude im Gebiet WA 2.1 maximal 51 m und im Gebiet WA 3.2 maximal 35 m betragen.

3.3. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind nur Hausgruppen zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhäuser errichtet werden, wenn diese städtebaulich als Hausgruppen in Erscheinung treten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,5 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Summe der Balkonlängen ist auf ein Drittel der Außenwandlänge des jeweiligen Gebäudes zu beschränken. Auf den privaten Terrassen sind Terrassentrennungen (Sichtschutzwände) ggfs. in Verbindung mit Schränken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

5. Abstandsflächen

5.1. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg einzuhalten.

5.2. In den hinweislich dargestellten Flächen für Carports und Garagen ohne eigene Abstandsflächen, sind abweichend von Punkt 5.1 diese Anlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 2,8 m ohne Abstandsflächen und in Abstandsflächen von Gebäuden zulässig.

6. Nebenanlagen

6.1. In den Gebieten WA 1, WA 2.1, WA 2.2 WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur Nebenanlagen für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffversorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, einschließlich Fahrradboxen, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser zulässig. Fahrradboxen sind bis zu einer Größe von 4 m² je Wohngebäude zulässig. Die Boxen sind so anzuordnen, dass die Türen beim Öffnen nicht in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen.

6.2. In den Gebieten WA 3.1 und WA 3.2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Wohngebäude eine Laube bzw. ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von maximal 6,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Bereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche bzw. öffentlicher Grünfläche und Hauseingangsseite).

6.3. Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.4. Nebenanlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,7 m zulässig. Bei Nebenanlagen zur Wärme- und Energieversorgung darf die Höhe von technischen Aufbauten sowie notwendige Umwehrungen diese Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

7. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten

7.1. Es gilt die Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugabstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StS) der Stadt Nürnberg in der Fassung vom 14.12.2007 (Amtsblatt S. 457, ber. 2008 S. 15), zuletzt geändert durch Satzung vom 15.12.2016 (Amtsblatt S. 436).

7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sowie deren Zufahren sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den eigens für diese Zwecke vorgesehenen Flächen zulässig.

7.3. Carports und Garagen sind mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 2,8 m zulässig. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der jeweiligen Zufahrt.

7.4. Aneinandergrenzende überdachte Stellplätze sind entweder als Garagen oder als Carports auszuführen.

7.5. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

7.6. Der Zu- und Abfahrtsbereich von Tiefgaragenrampen ist einzuhausen und schallabsorbierend auszuführen.

7.7. In den Gebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze zu mindestens 50 % ebenerdig herzustellen. 50 % der ebenerdig herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen.

8. Geförderter Wohnraum

8.1. Im Gebiet WA 1 ab dem 2. Vollgeschoss sowie im Gebiet WA 3.1 sind gemäß mit Planzeichen „Flächen für soziale Wohnraumförderung“ festgesetzten Flächen Wohnungen bzw. Wohngebäude so zu errichten, dass diese mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

9. Versorgungsleitungen

9.1. Leitungen zur Versorgung des Plangebiets sind unterirdisch zu verlegen.

10. Zu pflanzende Gehölze

10.1. Öffentliche Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume als standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 3 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen. Es sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Für die zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind Bäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu verwenden. Die Bäume können als Gruppen, Einzelbäume oder Baumreihen gepflanzt werden. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.2. Private Grünfläche

In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage sind 6 Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte als standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Bäume sind heimische Arten zu verwenden.

10.3. Ortsrandeingrünung

Zur Schaffung einer strukturreichen Ortsrandeingrünung sind in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planteil heimische Bäume der Wuchsklasse I und II und Sträucher mit einer (Mindest-)Wuchshöhe von 80 - 100 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Die im Planteil zur Pflanzung festgesetzten Bäume im Ortsrand sind mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand 1 m, Pflanzreihenabstand 1,5 m) mit beidseitigem artenreichen, standortgerechten Krautsaum zu pflanzen.

10.4. Private Freiflächen

In den Gebieten WA 2.1 und WA 4 sind je 200 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist pro Grundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

In den Gebieten WA 1, WA 2.2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Bäume gemäß der im Planteil festgesetzten Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei bautechnischen Erfordernissen kann der Standort dabei standortnah bis zu 5 m abweichen.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3x verpflanzt zu verwenden. Für die in den Hausgärten festgesetzten Bäume im WA 2.2 und im WA 3.2, die dem Ortsrand zugeordnet werden, sind heimische Laubbäume zu verwenden.

10.5. Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 17 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstämme (Alleebäume) mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm, gemessen in 1 m über dem Erdboden, mindestens 4x verpflanzt zu verwenden.

10.6. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken in einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt einzugrünen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von privaten Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach Festsetzung 10.4 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.

10.7. Wurzelraum

Der durchwurzelbare Bodenraum der Bäume darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Der durchwurzelbare Bodenraum von Baumstandorten ist spartenfrei herzustellen.

Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 16 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Dabei darf der durchwurzelbare Bodenraum weiterhin ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationstragschicht muss mindestens 1,20 m stark sein. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

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. Der durchwurzelbare Raum muss weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,20 m haben.

10.8. Ersatzpflanzungen

Bei Abgängigkeit eines Baumes, Strauches oder eines Heckengehölzes sind diese jeweils durch einen standortgerechten Baum, Strauch oder ein Heckengehölz mindestens gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, maximal 5 m vom abgängigen Baum entfernt, vorzunehmen.

11. Begrünung baulicher Anlagen und privater Freiflächen

11.1. Freiflächen

Es sind 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, vollständig zu begrünen und bei Gehölzen nur standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

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 dürfen nur in dem für die Erschließung erforderlichen Maß (Wege/Zufahrten/Terrassen) erfolgen. 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 grundsätzlich nicht zulässig. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig bepflanzte Schottergärten.

11.2. Tiefgaragenüberdeckung

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 80 cm 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.

11.3. Dachbegrünungen

Flachdächer und Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 20° sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und technischen Einrichtungen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. 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.

Flachdächer von Nebengebäuden oder Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser), sowie Tiefgaragenzufahrten sind ab einer Gesamtfläche von 10 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

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

11.4. Fassadenbegrünungen

Fensterlose Fassadenabschnitte und Fassaden von Gebäuden ab 3 m Länge sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Nach Möglichkeit sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m² groß und mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare 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.

Nebengebäude und Nebenanlagen (z.B. Carports, Garagen, Müllgebäude, Gartenhäuser) sowie Tiefgaragenzufahrten 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.

Freistehende Nebenanlagen zur Energieversorgung (Trafoanlagen) sind an mindestens zwei Seiten mit einer Hecke aus standortgerechten Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 100/150 cm, 2-3 x verpflanzt, mit mindestens 3 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.

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

12.1. Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs 1a Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet.

Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen für den internen Ausgleich sind:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand/Grünzug)

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsflächen sowie die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen richten sich im Weiteren nach der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a- 135 c BauGB (KostenErstS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Juli 1998 (Amtsblatt S. 392), geändert durch Satzung vom 21. Juli 2006 (Amtsblatt S. 280).

Neben dem internen Ausgleich sind folgende externe Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und entsprechend der konkretisierenden arten- und biotoptypbezogenen Maßnahmen herzustellen:

- Ausgleich auf Teilflächen von 3.970 m² des Flurstücks Nr. 536 Gmkg. Reichelsdorf. Entwicklungsziel ist ein typischer, voll entwickelter, gestufter Waldrand mit Strauchmantel und Krautsaum.

12.2. Versickerungsfähige Beläge

Private, befestigte Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, wasserdurchlässiger Asphalt, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

13. Artenschutz

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

V5: Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen: Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend auszubilden durch die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) oder der Anbringung flächiger, außenseitiger Markierungen (mindestens 25 % Deckungsgrad) und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %).

V4: Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist unzulässig. Lampen dürfen maximal 45° Grad zur Vertikalen (nach unten) abstrahlen, die Einstrahlung in Grünflächen, insbesondere Hecken und Bäume, ist durch eine entsprechende Ausrichtung und Abschirmung zu verhindern. Es sind Leuchtmittel mit möglichst geringer Leuchtdichte sowie ohne Anteile von UV- und Infra-rotlicht zu verwenden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

14. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften

14.1. Dächer, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind bis maximal 5° Neigung zulässig.

14.2. Dächer, die als Satteldächer ausgeführt sind, sind von 15° bis maximal 40° Neigung zulässig.

14.3. Im Plangebiet sind Carports und Garagen sowie Nebenanlagen bzw. Einrichtungen i. S. v. Punkt 6.1 bis 6.3 der textlichen Festsetzungen mit einem Flachdach mit einer Neigung von max. 5° zulässig.

14.4. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Dachgauben zulässig. Ihre Breite darf in der Summe maximal die halbe Dachlänge betragen. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes liegen, bei senkrechter Ermittlung.

14.5. In den Gebieten WA 2 - WA 4 sind Zwerchgiebel zulässig, sofern diese flächenbündig zur Außenwand der darunterliegenden Geschosse positioniert sind. Zwerchgiebel sind nur auf der Eingangsseite mit bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

14.6. Technische Aufbauten auf Flachdächern, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen sowie Dachaufgänge müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden. Hiervon ausgenommen sind notwendige Schornsteine von technischen Anlagen.

Sie dürfen die Attikahöhe um maximal 1,50 m überschreiten. Die Grundfläche darf maximal 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung.

Technische Dachaufbauten, die höher als 1 m bezogen auf die Oberkante des Daches sind, sind einzuhausen und zu begrünen.

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

Je Gebäude sind Dachaufbauten zur Erschließung begehbarer Dachflächen mit einer Grundfläche bis zu 35 m² zulässig. Ihre Höhe darf maximal 2,50 m über Attikahöhe liegen. Pergolen in maximal 2,50 m Höhe und Umwehrungen von begehbaren, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind zulässig, soweit sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden.

15. Einfriedungen

15.1. Einfriedungen sind in den Baugebieten nur in Form von Hecken oder von mit Hecken hinterpflanzten, sichtdurchlässigen Zäunen (z.B. Stablatten- Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) zulässig. Sichtdurchlässige Zäune sind ausschließlich bis zu einer Höhe von 1,2 m und ohne durchgehende Sockelleisten mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm zulässig. Einfriedungen von Stellplätzen sind an den, der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seite unzulässig.

Die privaten Freiflächen sind gegenüber den mit Geh- und Nutzungsrechten belegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hin gem. Punkt 15.1 der Satzung einzufrieden. Die Einfriedungen sind dauerhaft zu unterhalten.

§ 3

Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Die Mindestabstände von Pflanzungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gem. Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan 4174 genehmigt mit R.E. Nr. 220/4622N-15/83 vom 20.01.1984 (Amtsblatt Nr. 4 vom 29.02.1984, S. 38), außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 12.12.2019 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 1 VOM 08.01.2020 SEITE 1 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 24.01.2023
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Ulrich

DANIEL F. ULRICH
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 12.12.2019 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 13.01.2020 BIS 07.02.2020 DURCHGEFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 24.01.2023
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. i. V. Faßbender

DENGLER
AMTSLEITER

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

DANIEL F. ULRICH
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(4) DER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

DR. ULRICH MALY
OBERBÜRGERMEISTER

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANS

NÜRNBERG, 06.12.2022
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT

gez. Köppel

DR. KÖPPEL
AMTSLEITER

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 15.11.2022
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

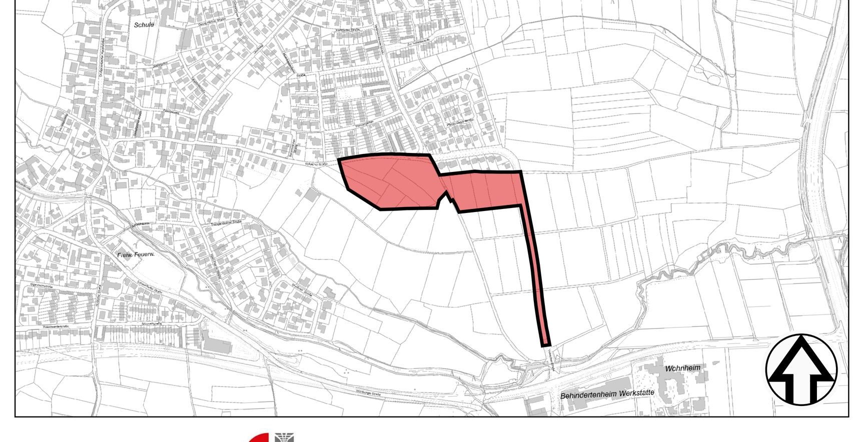
AKTE: 610-31-10		M = 1:1000
ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

STAND DER KARTENGRUNDLAGE:24.11.2022

NÜRNBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 4651
"VOLKACHER STRASSE"
MIT GRÜNORDNUNG
für ein Gebiet südlich der Volkacher Straße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



GROSSER-SEEGER & PARTNER
Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ETRS89.UTM-32N

PLANNAME: 4651_ENTW_20230124-EW