BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
NR. 4482

für ein Gebiet nördlich der Gaulnhofer Straße und westlich des Main-Donau-Kanals

Vom .....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom .....auf Grund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718),

Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24. Dezember 2002 (GVBl. S. 975),

Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 58 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497),

Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 9 des Gesetzes vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497),

folgende

Bebauungsplan- Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nördlich der Gaulnhofer Straße, Gemarkung Katzwang, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Ziffn. 1,2,3,4 und 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:

Soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht durch die Werte der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt ist, ergibt sich das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen.

3. Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, in denen ausschließlich Hausgruppen zulässig sind bzw. errichtet werden können, Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 78 m zulässig sind.

4. Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen:

4.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Je Baugrundstück ist nur ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 9 qm zulässig.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.1 Die Kniestockhöhe wird auf maximal 30 cm begrenzt.

5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Festsetzungen **ED** (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig), **DH** (nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) sowie **H** (nur Hausgruppen zulässig) ist eine einheitliche First- und Traufhöhe einzuhalten.

5.3 Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Breite darf bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern einzeln oder in der Summe nicht größer als die Hälfte der Dachlänge sein. Die Stirnhöhe der Dachgauben darf maximal 1,30 m betragen. Eine Einzelgaube darf maximal 2,40 m breit sein.

6. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB):

6.1 Die im Planteil festgesetzten großkronigen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 -25 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

6.2 Die im Planteil festgesetzten kleinkronigen Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 -20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

6.3 Baumstandorte in befestigten Flächen sind mit mindestens 15 qm großen, bodenoffenen Baumscheiben zu versehen.

6.4 Die ebenerdigen privaten Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten sowie die ebenerdigen öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

6.5 Garagenflachdächer sind mit extensiver Dachbegrünung auszubilden. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

6.6 Auf der Fläche zur Entwicklung von Magerrasen

- sind die noch vorhandenen Wurzelstöcke auf einer Fläche von ca. 2500 qm zu entfernen;
- ist der Oberboden auf der Entwicklungsfläche in einer Dicke von bis zu 30 cm abzuschieben und zu entfernen;
- ist zur Bildung des Magerrasens eine Impfung der Fläche mit Mähgut aus Magerrasenbeständen der näheren Umgebung durchzuführen.

6.7 Auf der Fläche zur Entwicklung ruderaler Pflanzengesellschaften ist die Bodenoberfläche einzuebnen und danach sich selbst zu überlassen.

6.8. Auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 x 1 m einzuhalten. Die Pflanzung ist aus 85 % Sträuchern, in der Qualität mindestens 3 x verpflanzt 60 - 100 cm und 15 % Heistern in der Qualität mindestens 3 x verpflanzt 175 - 200 cm mit standortgerechten einheimischen Gehölzen aufzubauen. Für die Heister sind Großsträucher und Bäume zweiter Wuchsordnung zu verwenden.

6.9 Regenwasserentsorgung

- Die Niederschlagswässer im Entwässerungsbereich A sind zu versickern.
- Die Niederschlagswässer im Entwässerungsbereich C sind in die öffentliche Grünfläche - Naturbelassener Bereich - Retentionsfläche abzuleiten.

6.10 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Planteil enthaltenen Festsetzungen:

- öffentliche Grünfläche -Naturbelassener Bereich-/ Fläche zur Entwicklung von Magerrasen in Verbindung mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- öffentliche Grünfläche -Naturbelassener Bereich-/ Fläche zur Entwicklung ruderaler Pflanzengesellschaften in Verbindung mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- öffentliche Grünfläche - Naturbelassener Bereich -,
- öffentliche Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- öffentliche Grünfläche - Naturbelassener Bereich / Retentionsfläche,
- zu pflanzender, heimischer, großkroniger Laubbaum,
- zu pflanzender, heimischer, kleinkroniger Laubbaum

und die ergänzenden Festsetzungen in Nrn. 6.1, 6.2, und 6.6 bis 6.8 werden gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Wohngebiete als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz zugeordnet (Sammelzuordnung). 71,9 % der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den geplanten Baumaßnahmen, 28,1 % den geplanten Erschließungsanlagen zugeordnet. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Nürnberg an Stelle und auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt.

7. Lärmschutz:

Zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen von der Gaulnhofer Straße und vom Main-Donau-Kanal sind an den Gebäuden innerhalb der besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im 1. Obergeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss Lärmschutzmassnahmen nach DIN 4109 zu treffen.

Dies hat vorrangig durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume und sonstigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der von der Gaulnhofer Straße bzw. vom Main-Donau-Kanal abgewandten Gebäudeseite zu erfolgen.
Sind derartige Schallschutzgrundrisse nicht realisierbar, sind zur Lärmminderung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 am Gebäude vorzunehmen; z.B. Einbau von schalldämmenden Fenstern und Türen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB im Amtsblatt der Stadt Nürnberg in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister