Beilage

# BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
# NR. 4498

## für ein Gebiet südlich der Straße „Am Röthenbacher Landgraben“ und östlich der Weißenburger Straße

## Vom.....

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom ..... aufgrund von

§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141; ber. BGBl. 1998, BGBl. 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, berichtigt 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 im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Straße "Am Röthenbacher Landgraben" und östlich der Weißenburger Straße wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:

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

1.2 Innerhalb der mit II + D festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Doppelhäuser und Hausgruppen sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1400 m² 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. Stellplätze, Garagen und Carports / Nebenanlagen:

3.1 Abweichend von § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Nebengebäude im Sinne des Art. 7 Abs. 4 BayBO - mit Ausnahme von Gartengerätehäuschen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der besonders festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen nicht zulässig.

3.2 Je Baugrundstück ist nur ein Gartengerätehäuschen mit einer Grundfläche von maximal 9 qm zulässig.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

4.1 Die Kniestockhöhe wird auf max. 30 cm begrenzt.

4.2 In den allgemeinen Wohngebieten wird die Dachneigung wie folgt bestimmt:

- für die mit III +D festgesetzte Bebauung 45 Grad
- für die mit II+D festgesetzte Bebauung mindestens 40 Grad, höchstens 45 Grad

4.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen gleiche Dachneigungen sowie gleiche Traufhöhen einzuhalten.

4.4 Dachgauben sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Ihre Länge darf einzeln oder in der Summe nicht größer als die Hälfte der Dachlänge sein. Die Stirnhöhe darf maximal 1,30 m betragen.
Bei Dächern mit einer Neigung unter 45 Grad ist der obere Abschluss gerade auszuführen; bei steileren Dächern kann auch ein abgeschlepptes Dach ausgeführt werden.

5. Grünordnung:

5.1 Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und / oder geplante Hauseingänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortnah erfolgen.
Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden und in befestigten Flächen mit mindestens 15 qm großen Baumscheiben zu versehen.

5.2 Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm stark sein. Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

5.3 Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen im sonstigen Sondergebiet - Ladengebiet - sind ab 10 m Länge mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

| | |
|---|---|
| Hedera helix | -Efeu |
| Wisteria sinensis | -Glyzinie |
| Parthenocissus spec. | -Wilder Wein in Arten |
| Polygonum aubertii | -Knöterich |

zu begrünen, wobei mindestens 60 cm breite und 40 cm tiefe Grundbeete vorzusehen sind.

5.4 Ebenerdige private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen.

5.5 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

6. Beheizung:

Im Planungsbereich dürfen zur Beheizung feste und flüssige die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu zählt nicht Heizöl EL.

§ 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