



BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

Vom auf Grund von

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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 257), der Bauabstandsverordnung (BauABV) 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 321) 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-I-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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-I-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4673

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet nördlich „An der Radrunde“ wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilbaugebieten (Gebieten) WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 festgesetzt.

 - Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Wandhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN).

In den Gebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

In dem Gebiet WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen maximal 2,0 m überschritten werden.

Abweichend von 3.1. ist im Gebiet WA 1 und WA 4 zur öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - keine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone zulässig. Zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ist im WA 1 erst ab dem 2. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone von maximal 2,0 m zulässig.

Abweichend von 3.1 ist im Gebiet WA 2 nach Süden, zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „An der Radrunde“ keine Überschreitung der Baugrenze zulässig.

Durch Lichtschächte für Kellerräume, welche der Entrauchung dienen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

- Abstandsflächen**

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächensatzung der Stadt Nürnberg.

- Abweichung von 2.4.1, gelten folgende Ausnahmen:**

Im Gebiet WA 1 für die östliche Fassadenseite des Baulands, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,1 H.

Im Gebiet WA 3 für die westliche Fassadenseite des nördlichen Baulands, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H.

Im Gebiet WA 4 für die östlichen Fassadenseiten beider Bauländer und der nördlichen Fassadenseite des nördlichen Baulands, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.

Im Gebiet WA 5 für die östliche Fassadenseite des Baulands, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H.
- Nebenanlagen**

5.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

 - für Spiel, Freizeit und Erholung,
 - für das Abstellen von Fahrrädern,
 - Anlagen zur Tiefgaragenentlüftung,
 - Müllaufzüge,
 - Außentischen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
 - Abteilung und Speicherung von Niederschlagswasser.

5.2. Im Gebiet WA 2 sind Trafostationen in unterirdischer Bauweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3. Nebenanlagen für Müll- und Wertstofflagerräume sind in der Erdgeschoss- oder in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren, unberührt bleibt die Regelung in Ziffer 5.1. betreffend der Außentischen für Müllbehälter am Abholtag.

5.4. Für Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder fachgerechte Dächer mit einer Neigung bis maximal 7 ° zulässig. Die Gesamthöhe von Nebenanlagen darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche.

- Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten**

6.1. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihren Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen- und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren oder in vollständig eingehauste Bauweise zu errichten. Die Innenverkleidung, Regentinnen sowie Tonn sind dem Stand der Lärmminderungs- und Brandschutztechnik entsprechend auszuführen.

6.2. Notausgänge aus der Tiefgarage und Treppenhäuser zur Sicherung des baulichen Brandschutzes von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3. Die Ermittlung der nach vorstehenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 51 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu erfolgen.

6.4. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (Stellplatz – StSt) vom 14.12.2007 zuletzt geändert vom 28.07.2025 Anlage Richtzahlenliste beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen im Mehrfamilienhaus und im geförderten Wohnungsbau:

Wohnungsarten	Zulässige Anzahl der Stellplätze
je Wohnung im Mehrfamilienhaus	1 StSt/WG
je Wohnung im geförderten Wohnungsbau	0,5 StSt/WG

6.5. Mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

- Öffentliche Grünfläche**

7.1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 und 2 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,0 m in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Der Weg darf die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht durchschneiden und ist außerhalb davon zu verorten.

7.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - ist ein Grünanlagenweg mit einer maximalen Breite von 3,5 m in wasserundurchlässiger Ausführung und in Pflaster- oder Asphaltdecke zulässig.
- Zu pflanzende Gehölze**

Zu pflanzende Bäume

8.1. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Stammmittel der Bäume muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Gebäudefassade aufweisen. Abweichend davon gilt für Baumpflanzungen entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - ein Mindestabstand von 3,75 m zwischen Gebäudefassade und Stammmittel.

8.2. Bäume mit trichter Festsatzung sind bei bautechnischen Erfordernissen in einem Radius von 5,0 m um den im Planteil festgesetzten Standort zu pflanzen.

8.3. Abgibtige Bäume sind mit einer der jeweiligen Festsatzung entsprechenden Art in der gleichen Pflanzqualität zu ersetzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortnah, max. 5,0 m von festgesetzten Pflanzstandort entfernt, vorzunehmen.

8.4. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklassen I und II mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, mindestens 3-4 x verpflanzt, zu verwenden.

Neupflanzungen von Bäumen - im allgemeinen Wohngebiet

8.5. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 13 Bäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen.

Neupflanzungen von Bäumen - Öffentliche Grünfläche

8.6. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Spielplatz - sind mindestens zwei standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen. Zu angrenzenden Nutzungen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.

8.7. In der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 3 - sind 7 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II als Baumreihe im Pflanzabstand von 12-15 m zu pflanzen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.8. Im allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb festgesetzten Flächen freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen sowie 1 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Pflanzflächen und Gebäuden ist ein Mindestabstand von 1 m für Hecken- und Gebüschstrukturen vorzusehen.

8.9. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - sind in dieser Fläche mindestens 16 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baum ist entlang der Straße „An der Radrunde“ als Verlängerung der Alleebaumreihe am Südrand des allgemeinen Wohngebiets zu situieren.

8.10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 2 - sind in dieser Fläche mindestens 9 Laubbäume als Hochstamm der Wuchsklasse I und II zu pflanzen.

8.11. Die Baumpflanzungen sind insbesondere vor den Fassaden der Hauptgebäude vorzusehen und in die Gehölzflächen zu integrieren.

8.12. Es sind standortgerechte Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben zu pflanzen.

8.13. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung - Grünzug Nr. 1 - ist die Quierung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in westliche Richtung maximal zwei Grünanlagenwegen mit einer Breite von maximal 2,5 m in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig.

- Begründung baulicher Anlagen und privater Freizeitanlagen**

Wurzelsaum - außerhalb von Tiefgaragengebieten

9.1. Baumstandorte außerhalb der TG-Decke sind mit mindestens 16 m² großen bodenoffenen Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenförmig sein und darf ein Volumen von 19 m³ nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unbeeinträchtigter Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserundurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Dabei muss der durchwurzelbare Raum weiterhin eine Grundfläche von mindestens 16 m² und eine Tiefe von mindestens 1,2 m haben.

Wurzelsaum - oberhalb von Tiefgaragengebieten

9.2. Tiefgaragengebieten sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

9.3. Bei der Pflanzung von Laubbäumen der Wuchsklasse I und II auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 25 m² eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke und frei von unterirdischen technischen Einbauten zur Verfügung stehen. Überschreitungen bei benachbarten Baumpflanzungen sind dabei möglich. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

Begründung privater Grundstücksereifflächen

9.4. Die nicht überbauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet sind vollständig zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

9.5. Zwischen befestigten Flächen in den Gebieten WA 2-5 und der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - muss ein bepflanzter Streifen mit einer Breite von mindestens 1,0 m angelegt werden. In diesem sind Verengungen nur für das der Erschließung erforderliche Maß zulässig. Bei bautechnischen Erfordernissen sind Pflanzstreifen mit einer Breite von 0,7 m ausnahmsweise zulässig.

9.6. 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 nicht zulässig. Zulässig ist die Einbringung natürlicher Materialien wie Röhndol, Schotter und Kies oder sandiges Material zur Schaffung von Sonderstandorten mit dem Ziel, spezielle Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften anzulocken sowie die Entlastung von erforderlichen Kiessandstreifen entlang der Fassade mit einer Breite bis zu 0,5 cm. Nicht zulässig sind nicht oder nur geringfügig befestigte Schottergräben.

Fassadenbegrünung

9.7. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3,0 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit ausdauernden und hochwachsenden Kletter- oder Rankgehölzen flächig zu begrünen.

9.8. Nebenanlagen, Lärmschutzwände sowie Tiefgaragenzufahrten sind zu mindestens 50 % der Gesamtfassadenfläche mit Kletter- oder Spaliergehölzen zu begrünen. Mindestens alle 1,5 m sind Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.9. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,8 m herzustellen. Bei bautechnischen Erfordernissen sind einzelne Pflanzbänke mit einer Mindestgröße von 0,5 m² und einer Vegetationsstiefe von mindestens 0,5 m pro Kletter- oder Rankgehölz ausnahmsweise zulässig. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m² betragen. Mindestens alle 1,5 m ist ein Kletter- oder Rankgehölz fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.10. Dächer von Gebäuden sind ab einer Gesamtlänge von 50 m² mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen, technischen Einrichtungen und erforderlichen Randstreifen mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung mit standortgerechter Sedum-Gräser-Kräutermischung und/oder Stauden ganzflächig auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer fachgerecht zu unterhalten. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, die zur Energieversorgung dienen und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung/Solargründisch). Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Ausbildung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig.

Dachbegrünung Nebengebäude

9.11. Dächer von Nebenanlagen sind ab einer Gesamtlänge von 10 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung und befestigte Flächen sind so zu konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung/Solargründisch).

- Versickerungsfähige Beläge**

Wege und Zufahrten

10.1. Feuerwehrezufahrten sind mit wasserundurchlässiger Oberfläche herzustellen, soweit sie sich nicht mit Fußwegen oder Zufahrtflächen überschneiden. Das Material ist für die Tragschicht unter wasserundurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwasser möglich ist.

10.2. Gehwege und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausführung zu errichten soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Als wasserundurchlässig gelten Pflaster mit mind. 5 % Fugenanteil.

- Artenschutz**

Maßnahmen zur Vermeidung

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

Die Vermeidung von Vögelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drähgitter oder matten Glas auszubilden bzw. vergleicht wirksame Markierungen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad von >30 %. Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vögelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drähgitter, matten Glas oder vergleicht wirksame Markierung. Ob ein erhöhtes Risiko für Vögelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

- Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zu verwenden sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile vermeiden. Es sind geschlossene Lampen ohne Fallentwurf zu verwenden.**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen bzw. bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Beheizung

12.1. Es dürfen zur Beheizung von Neubauten feste, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel sowie diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschichteten Feuerungsanlagen mit Verbrennungsluftregelung und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

Immissionsschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

12.2. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Höhe von h ≥ 1,95 m herzustellen. Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Lärmschutzwand ist die Höhe von 340 m über NHN +/- 0,25 m heranzuziehen.

Grundrissgestaltung

12.3. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist im allgemeinen Wohngebiet Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109:2018-01 vorrangig zur lüftungsgewandten Fassadenseite anzuordnen. Lüftungsgewandte Fassadenseiten sind jene, die nicht durch die zeichnerische Festsatzung von Gebäudefassaden mit Vorkehrungen zum Lärmschutz - festgesetzt sind.

Bei Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu Lärm zugewandten Fassadenseiten ist der Einbau entsprechend ausgelegten lüftungunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit für die Räume zu einer lüftungsgewandten Seite besteht.

Passive Schallschutzmaßnahmen

12.4. Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an Fassadenseiten, welche im Planteil als - Gebäudefassade mit Vorkehrung zum Lärmschutz - festgesetzt sind, sind bei Errichtung, Instandhaltung, Nutzungsänderung und wesentlicher Änderung die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu bemessen.

- Höhenlage**

Die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Planteil festgesetzten Höhenkonnen herzustellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Höhen +/- 0,5 m sind zulässig. Das Gelände in den Baugebieten und den öffentlichen Grünflächen ist höhenförmig an die angrenzenden Erschließungsstraßen herzustellen.

- Äußere Ausstattung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**

14.1. Es sind ausschließlich Flachdächer bis maximal 7°, die hinter der Attika nicht sichtbar werden, zulässig.

14.2. Technische Dachaufbauten müssen um die Maß ihrer Höhe von der Vorderkante der Attika zurückversetzt werden und dürfen die Attika um maximal 3,0 m überschreiten. Die Grundfläche aller technischen Dachaufbauten/ technischen Anlagen darf maximal 25 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Diese Flächenbeschränkung gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

- Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.**
- Einfriedigungen / Einfriedende Maßnahmen**

15.1. Einfriedungen zur Abschirmung privater oder öffentlicher Kinderspielflächen und von Freispielflächen von Kindertagesstätten sind nur in sichtsicherer Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,5 m zulässig. Abweichend sind Einfriedungen zur Abschirmung von Freispielflächen von Kindertagesstätten mit Funktion zum Lärmschutz auch bis zu einer maximalen Höhe von 1,95 m und in durchgehender, lückenloser Bauweise zulässig. Einfriedungen sind nur mit einer Bodenfreiheit von höchstens 5 cm zulässig.

15.2. Einfriedungen von privaten Freizeitanlagen sind nur in sichtsicherer Ausführung ohne durchlaufende Sockel mit einer Einfriedungshöhe von maximal 1,2 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zulässig.

15.3. Private Freizeitanlagen sind mit Heckenpflanzungen aus heimischen Sträuchern mit einer Wuchshöhe von mindestens 100-150 cm, mindestens 2 x verpflanzt, mit mindestens 3 Trieben zu begrünen.

15.4. Terrassenentwürfe sind bis zu einer Tiefe von maximal 2,6 m, jedoch nicht mehr als die maximal zulässige Terrassentiefe, und einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig.

§ 3

Nachrichtliche Übernahme

§ 4

Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer Vermutungsfäche für ein Bodendenkmal. Für alle Bodengriffe ist vorab ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren nach Art. 7 BayDSchG notwendig, da bei der Unteren Denkmalbehörde (Baudrungsbehörde der Stadt Nürnberg, Stadarchäologie) zu beantragen ist.

Die DIN 4109 kann über das Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg, Lorenzstraße 30, "Öffentliche Auslegungen / Auskunftsterminal" Zimmer Nr. 105, 80402 Nürnberg sowie beim Planzentrum Nürnberg, Tillystraße 2, 80431 Nürnberg eingesehen werden. Sie kann auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grund- und Schichtwasserständen zu rechnen. Zum Schutz vor drückendem Grundwasser und/oder vor kurzzeitig stauendem Grundwasser sind für Kellergeschosse und Tiefgaragen besondere bauliche Maßnahmen (Bauwerkabschichtungen) zu ergreifen. Ein eventueller Nachweis der Auftriebssicherheit ist im Rahmen der Baugenermittlung mit der zuständigen Fachstelle abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahme für Feldernde und Rebhühner (CEP-Maßnahme 1)

Als Ausgleich für das durch das Vorhaben verlorene Rebhühner- und Feldernde- sowie ein Teilweises des Rebhühners, sind auf dem Flurstück Nr. 500, Gemarkung Korbung im Stadtgebiet Nürnberg geeignete Nahrungs- und Bruthabitate in Form einer Ackerracke mit Lerchenfenstern und Winterfütter herzustellen. Die CEP-Maßnahme ist über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert.

§ 5

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler
DENGLER
AMTSLEITER

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER

Nürnberg, 12.11.2025
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Köppler
DR. KÖPPLER
AMTSLEITER