



BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4673 „WORZELDORF ORTSRAND“

für ein Gebiet nördlich „An der Radrunde“

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanausschusses vom auf Grund von §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Novembervorlesung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2019 (BGBl. I S. 3769), des Bauaufsichtsgesetzes (BauGB) und Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2019 (BGBl. I S. 3769), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2023 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 46 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist, Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) sowie Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Jul 2025 (GVBl. S. 254), 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Jul 2025 (GVBl. S. 254) folgende:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4673

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

§ 1

In Ergänzung des Planwerks getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohnungsbau,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.2. In einem Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind die folgenden Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisespielwiesen.

1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht – auch nicht ausnahmsweise – zulässig:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetrieb,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.2. 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 Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die Baugrenzlinie lediglich unterbaut werden, zulässig.

2.3. Im Gebiet WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die die Baugrenzlinie lediglich unterbaut werden, zulässig.

3. Überbaute Grundstücksfächen

3.1. Durch Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen maximal 2,0 m überschreiten.

3.2. Abweichend von 3.1 ist im Gebiet WA 1 und WA 4 der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung – Grünzug Nr. 1 – keine Überschreitung der Baugrenze durch Balkon zulässig. Zur Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Verkehrsberührter Bereich – ist im Gebiet WA 1 erst ab dem 2. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone von maximal 2,0 m zulässig.

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

3.4. Durch Lichtschächte für Kellerräume, welche der Entratung dienen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten.

4. Abstandsfächen

4.1. Ungehört der festgesetzten Baugrenzen gilt Art. 6 BayBO i.V.m. der Abstandsflächenansetzung der Stadt Nürnberg.

4.2. Abweichend von 4.1 gelten folgende Ausnahmen:

Im Gebiet WA 1 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberührter Bereich – ist die Abstandsfäche von 0,1 H.

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

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

Im Gebiet WA 5 für die östliche Fassadenseite des Baufelds, entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, gilt die abweichende Tiefe der Abstandsfächen von 0,2 H.

5. Nebenanlagen

5.1. Auf den nicht überbaute Grundstücksfächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen nur zulässig für:

- Spiel, Freizeit und Erholung,
- das Abstellen von Fahrrädern,
- Anlagen zur Tiefgaragenfertigung,
- Mülleautozüge,
- Aufstellflächen für Müllbehälter zur Bereitstellung am Abholtag,
- Abteilung und Speicherung von Niederschlagswasser.

5.2. Im Gebiet WA 2 sind Tiefgaragen in unterschiedlicher Bauweise auch außerhalb der überbaute Grundstücksfächen zulässig.

5.3. Nebenanlagen für Müll- und Wertstoffabfuhr sind in die Erdgeschosse oder in die Untergeschosse der Gebäude zu integrieren, unabhängig von der Nutzung in Ziffer 5.1, benötigend der Aufstellflächen für Müllbehälter am Abholtag.

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

6. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten

6.1. Die Tiefgaragen müssen statisch und in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten und innerhalb der überbaute Grundstücksfächen und den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen-, und -ausfahrten sind in die Gebäude zu integrieren oder in vollständig eingehauene Bausweise zu errichten. Die Inneneinrichtung, Regentränen sowie Tore sind dem Stand der Raumordnung entsprechend auszuführen.

6.2. Nebenanlagen für Tiefgaragen müssen in die Grundstücksfächen zur Sicherung des baulichen Bruchschutzes von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaute Grundstücksfächen zulässig.

6.3. Die Ermittlung der nach vorliegenden Regelungen zulässigen Anzahl der Stellplätze hat entsprechend der Satzung der Stadt Nürnberg i.S.d. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu erfolgen.

6.4. Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen (Stellplatz – SIS) vom 14.2.2007 zuletzt geändert durch den 26.07.2025 Antrag Richtzahlenliste bestätigt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze für Wohnungen im Mehrfamilienhaus und im geforderten Wohnungsbau:

Wohnnutzungen	Zulässige Anzahl der Stellplätze
je Wohnung im Mehrfamilienhaus	1 SL/WE
je Wohnung im geforderten Wohnungsbau	0,5 SL/WE

6.5. Mindestens 10 % der gemäß Stellplatzsätze der Stadt Nürnberg erforderlichen Fahrradstellplätze sind ebenmäßig außerhalb der Gebäude herzustellen. Die weiteren notwendigen Fahrradstellplätze sind innerhalb der Gebäude oder in der Tiefgarage nachzuweisen.

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 11.11.2025
S T A D T N Ü R N B E R G
STADTPLANUNGSAKT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

ZIECHENERKLÄRUNG FÜR
FESTSETZUNGEN

Bereiche mit reduzierter Tiefe der Abstands-
fläche (§ 21 II / § 11 II)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR
HINWEISE

BESTAND

PLANUNG

Flurstücksgrenze

Zur Pflanzung vorgesehener Baum

- Spielplatz -

- Grünzug - mit Nummerierung

- Allee-Baum -

Wegeführung in öffentlicher Grünfläche

(E) Eigentümerweg (gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG)

Verkehrsplanung

Strassenbegleitgrün

ZUFLÜSSER

Zur Vermüllung für Bodendenkmal

WANDEL

W