

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4647 „CRAMER-KLETT-PARK SÜD“

**für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der
Keßlerstraße, Fl.Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom
auf Grund von

§§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), § 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. 18 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I. S. 706), 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 Abs. 339 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) 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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

folgende

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4647

§ 1

für den im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmten östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, Fl. Nr. 13/2 und Teilfläche der Fl. Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd, 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

- 1.1. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2. Einzelhandelsnutzungen sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m² zulässig.
- 1.3. Wohnungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Die Wandhöhe des Gebäudeteils, der durch die Baugrenze ab dem 2. Obergeschoss umschlossen ist, wird auf 21 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der Gehweghinterkante an der südöstlichen Ecke der Baugrenze ab dem 2. Obergeschoss.
- 2.2. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der unter Nr. 2.1. festgesetzten Wandhöhe.
- 2.3. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten

werden. Die Zulässigkeit der Unterbauung ist auf die im Planteil festgesetzte Fläche für Tiefgaragen und die durch die Baugrenze bis zum 1. Obergeschoss umschlossene Fläche begrenzt.

- 2.4. Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Fahrradabstellplätze und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.

3. Nebenanlagen und Einfriedungen

- 3.1. Auf den der öffentlichen Grünfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen, nördlich und östlich der Baugrenzen für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss, sind nur Nebenanlagen für die Ableitung und Speicherung von Regenwasser sowie Terrassen zulässig. Dies gilt auch für den Bereich der mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg belastet ist und dem 4 m südlich und westlich anschließenden Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Befestigte, versiegelte Terrassen sind im Kronentraufbereich erhaltenswerter Bäume zuzüglich 1,5 m nicht zulässig.
- 3.2. Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sowie für die Abfallentsorgung sind in das Gebäude zu integrieren.
- 3.3. Einfriedungen sind nicht zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

- 4.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich in Tiefgaragen nachzuweisen. Außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Fläche sind Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenze für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zulässig.
- 4.2. Die Tiefgaragenzu- und abfahrten sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in den Baukörper zu integrieren.
- 4.3. Die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze sind zu mindestens 90 % in das Untergeschoss oder Erdgeschoss des Gebäudes zu integrieren. Die Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen bzw. Treppen mit Rampen gut zugänglich und verkehrssicher erreichbar sein.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Stätte der Leistung und nur an der Süd- und Westfassade bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

6. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 6.1. Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 20° Grad zulässig.
- 6.2. Technische Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der nächsten Außenwand zurückversetzt werden.

Sie dürfen die Wandhöhe um maximal 1,5 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.

7. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort entweder auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern oder schadlos in Versickerungsmulden oder -einrichtungen zu versickern.

8. Öffentliche und private Grünflächen/ Grünordnung

8.1. Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Bereiche der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen zu begrünen und zu bepflanzen. Flächen, die nur mit unterirdischen Anlagen bebaut sind, sind dabei als nicht überbaute Flächen zu betrachten.

Die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg festgesetzte Fläche ist wie die umgebende öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ zu nutzen und zu gestalten.

8.2. Zu erhaltende Bäume

Bei zur Erhaltung festgesetzter Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeniveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten Baum zu ersetzen. Während der Bauzeit sind Bäume durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

8.3. Tiefgaragenüberdeckung

Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen.

8.4. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20°Dachneigung sind ab 10 m² Grundfläche vollständig zu begrünen; die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und -austritte, Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie Belichtungsflächen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht als Gras-Stauden-Begrünung herzustellen. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

Begehbare, gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen sind zulässig, soweit diese bis auf Wege und Sitzecken ebenfalls begrünt werden.

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

9.1. Für großflächige Glasfassaden sind ausschließlich Glastypen zulässig, die geeignet sind, Spiegelungen zu vermeiden und somit die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren.

Der Artenschutz wird nach Vorlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vor der Billigung mit anschließender öffentlicher Auslegung und paralleler Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

10. Gehrecht

Für den festgesetzten Bereich wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg festgesetzt. Das Gehrecht soll im Rahmen der allgemeinen Nutzung der umgebenen öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ ausgeübt werden.

11. Beheizung

Zur Beheizung dürfen feste und flüssige, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden. Dazu gehören nicht Holzpellets oder Hackschnitzel bzw. Heizöl EL, soweit diese Brennstoffe in dafür zugelassenen mechanisch (d.h. automatisch) beschickten Feuerungsanlagen und Gebläse eingesetzt und die Emissionswerte fortschrittlicher Anlagentechnik eingehalten werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig tritt für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 3421 vom 10.03.1957, festgesetzt durch Entschließung der Regierung von Mittelfranken (R.E.) vom 19.08.1959 und Ministerialbeschluss vom 04.05.1959 (Nr. IVB3-9110a) außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister