



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 28.07.2020

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 09.07.2020... 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 (Bayrisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2022 (GVBl. S. 34) 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:

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
 - Einzelhandelsnutzungen sind nur als Läden mit einer Verkaufsfläche bis max. 400 m² zulässig.
 - Wohnungen sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der im Planteil festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse bzw. des Staffelgeschosses gemäß Nr. 7.1.
 - 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.
 - Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO sind Fahrradabstellplätze und ihre Zufahrten bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht anzurechnen.
- Abstandsflächen**
 - Die erforderliche Abstandsfläche nach Westen wird abweichend vom Bauordnungsrecht auf den Abstand der Baugrenzen zur vorhandenen Bebauung reduziert.
 - Aufenthaltsräume mit erforderlicher natürlicher Belichtung sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nach Westen hin ausgeschlossen.
- Nebenanlagen und Einfriedungen**
 - Auf den der privaten Grünfläche „Parkanlage“ 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 3 m südlich und westlich anschließenden Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Befestigte, versiegelte Terrassen haben einen Abstand von mindestens 1,5 m zum Kronenraumbereich erhaltenswerter Bäume einzuhalten.

- Nebenanlagen für die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Energie sowie für die Abfallentsorgung sind in das Gebäude zu integrieren.
- Einfriedungen sind nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**
 - Abweichend von der Satzung der Stadt Nürnberg über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen (StellplatzS-StS) beträgt die Anzahl der erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze 50 % der in der Richtzahlenliste vorgesehenen Anzahl.
 - 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.
Die Tiefgaragen- und abfahrts sowie die Notausgänge der Tiefgaragen sind in den Baukörper zu integrieren.
 - Zur Minderung der Schallabstrahlung der Öffnungsflächen sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenzufahrten im Öffnungsbereich bis zu einer Tiefe von 4m schallabsorbierend zu verkleiden (Absorptionskoeffizient von >=0,50 bei 500 Hz).
 - 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.
- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an Stätte der Leistung und nur an der Süd- und Westfassade bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses zulässig.
- Außere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Die Wandhöhe des 6. Obergeschosses wird auf 326 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Das 7. Obergeschoss ist gegenüber der äußeren Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens um das Maß seiner Höhe zurückzusetzen. Die Wandhöhe dieses Staffelgeschosses wird auf 3m als Höchstmaß festgesetzt.
 - Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 20 Grad zulässig.
 - Technische Aufbauten auf Dächern, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen müssen mindestens um 3 m von der nächsten südlichen, östlichen oder nördlichen Außenwand zurückversetzt werden, bzw. um mindestens 1,5 m von der westlichen Außenwand.
Sie dürfen die Dachhaut um maximal 1,5 m überragen. 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 Dachhaut sind, sind einzuhausen und zu begrünen.
Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. vor die Fassade tretenden Gebäudeteilen nicht zulässig.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
Unbelastetes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen ist vor Ort auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemeinen Regeln der Technik dezentral zu versickern.
- Grünordnung**
 - 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 private Grünfläche „Parkanlage“ ist wie die außerhalb des Geltungsbereichs gelegene angrenzende öffentliche Grünfläche des Cramer-Klett-Parks zu nutzen und zu gestalten.

Auf der im Planteil festgesetzten privaten Grünfläche „Parkanlage“ sind keine Feuerwehrzufahrten oder -aufstellflächen zulässig.

- Zu erhaltende Bäume
Bei den zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Bodenfläche unter dem Kronenraumbereich zusätzlich 1,5 m von jeglicher Beeinträchtigung freizuhalten. Veränderungen des Geländeneiveaus (Abgrabungen und Aufschüttungen) dürfen nicht erfolgen. Bei Abgängigkeit eines Baumes ist dieser durch einen standortgerechten und klimangepassten Baum zu ersetzen.
- Tiefgaragenüberdeckung
Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als Grünfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht muss mindestens 80 cm betragen.
- Dachbegrünung
Flachdächer und fach 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 Belichtungsfächen. 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.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Für großflächige Glasfassaden sind ausschließlich Glastypen zulässig, die geeignet sind, Spiegelungen zu vermeiden und somit die Gefahr von Vogelschlag zu minimieren.
- 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
Hinweise

Für das Planungsgebiet wurde die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als worst-case Betrachtung mit Datum vom 06.02.2020 erstellt. Die dementsprechend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen sind zu beachten. Die erforderlichen CEF- und FCS- Maßnahmen hinsichtlich der Betroffenheit von Fledermäusen sind Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans. Ersatzweise kann durch eine erneute saP im üblichen Jahreszeitraum der artenschutzrechtliche Ausgleichsumfang verifiziert werden.

§ 4

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, 28.07.2020
 Stadt Nürnberg

gez. M. König
 Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mischgebiet
- Mischgebiet mit privater Grünfläche auf Geländeoberfläche
- Baugrenze Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Baugrenze ab 2. Obergeschoss
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Fläche für Nebenanlagen - Tiefgarage
- mit Gehrecht für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadt Nürnberg zu belastende Fläche
- mit Gehrecht für die Allgemeinheit und mit Fahrrecht, jeweils zu Gunsten der Stadt Nürnberg zu belastende Fläche

GRÜNORDNUNG

- Private Grünfläche - Parkanlage
- zu erhaltender Baum

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorhandene Mauer
- Vorhandene Straßenlaterne
- Maße in Metern

GRÜNORDNUNG

- Vorhandener Baum
- zur Beseitigung vorgesehener Baum
- Kronendurchmesser vorhandener Großbäume

VERFAHRENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANS WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 18.05.2017 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 12 VOM 14.06.2017 SEITE 225 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 02.04.2020
 STADT NÜRNBERG
 IN VERTRETUNG

gez. Ulrich
 DANIEL F. ULRICH
 BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 18.05.2017 IN DER ZEIT VOM 22.06.2017 BIS 24.07.2017 DURCHFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 03.04.2020
 STADT NÜRNBERG
 STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler
 DENGLER
 AMTSLEITER

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN FERIENAUSSCHUSS AM 01.04.2020 GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM 23.04.2020 BIS 25.05.2020 ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG, 22.06.2020
 STADT NÜRNBERG
 IN VERTRETUNG

gez. Ulrich
 DANIEL F. ULRICH
 BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(4) DER BEBAUUNGSPLAN IST DURCH DEN BESCHLUSS DES STADTPLANUNGS-AUSSCHUSSES VOM 09.07.2020 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

NÜRNBERG, 28.07.2020
 STADT NÜRNBERG

gez. M. König
 OBERBÜRGERMEISTER

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 16 VOM 05.08.2020 SEITE 323 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG, 05.08.2020
 STADT NÜRNBERG
 STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler
 DENGLER
 AMTSLEITER

SIEGEL

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANS

NÜRNBERG, 28.02.2020
 STADT NÜRNBERG
 UMWELTAMT

gez. Dr. Köppel
 DR. KÖPPEL
 AMTSLEITER

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 18.02.2020
 STADT NÜRNBERG
 STADTPLANUNGSAMT

gez. i.V. P. Falbender
 DENGLER
 AMTSLEITER

AKTE: 610-31-10	M = 1:1000	
ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT
10.06.2020	gez. Pa	Satzung Nr. 8

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 16.01.2020

BEBAUUNGSPLAN NR. 4647 "CRAMER-KLETT-PARK-SÜD" MIT GRÜNORDNUNG

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

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

ETRS89 UTM 32N

BEBAUUNGSPLAN NR. 4647 "CRAMER-KLETT-PARK-SÜD" MIT GRÜNORDNUNG

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

ETRS89 UTM 32N