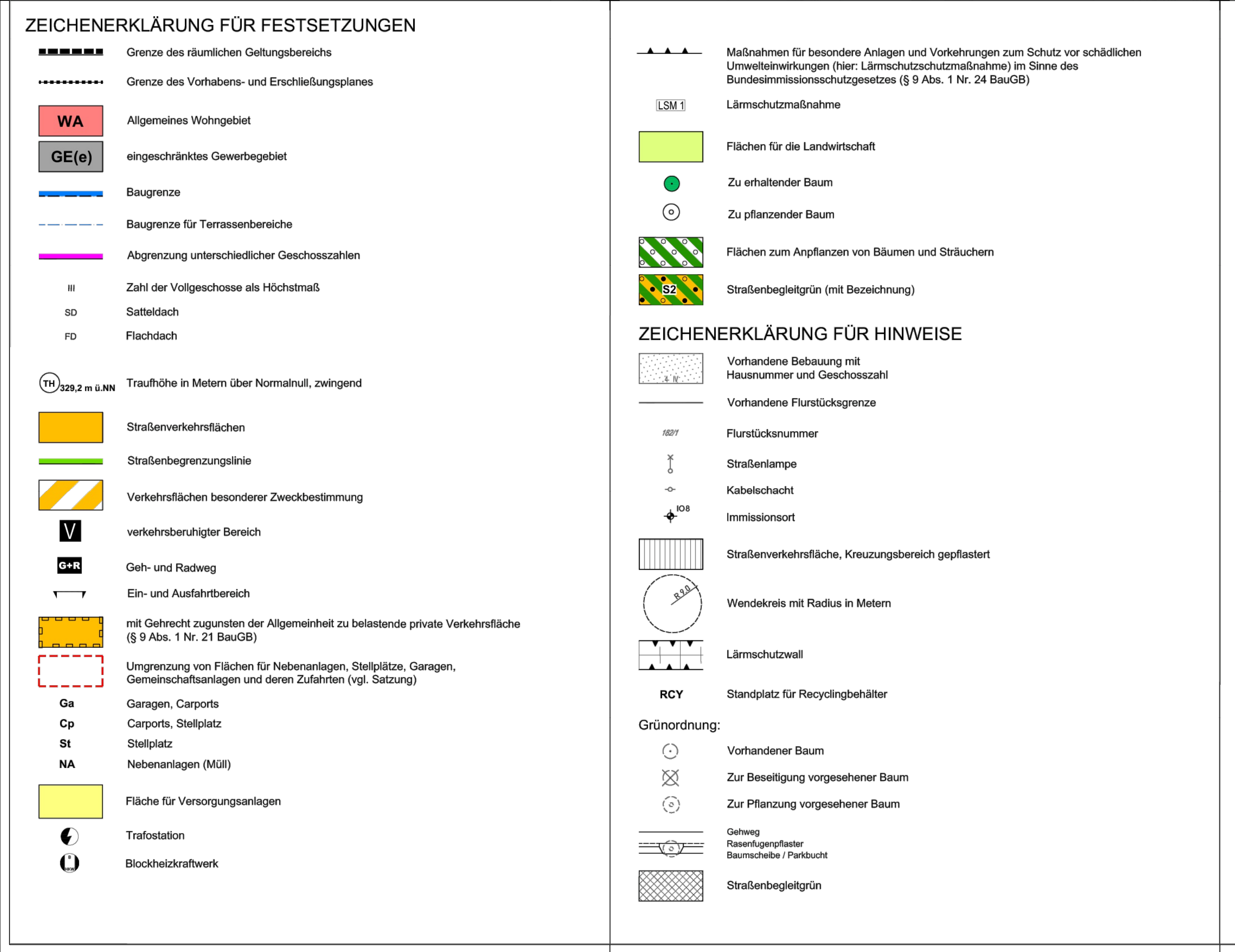
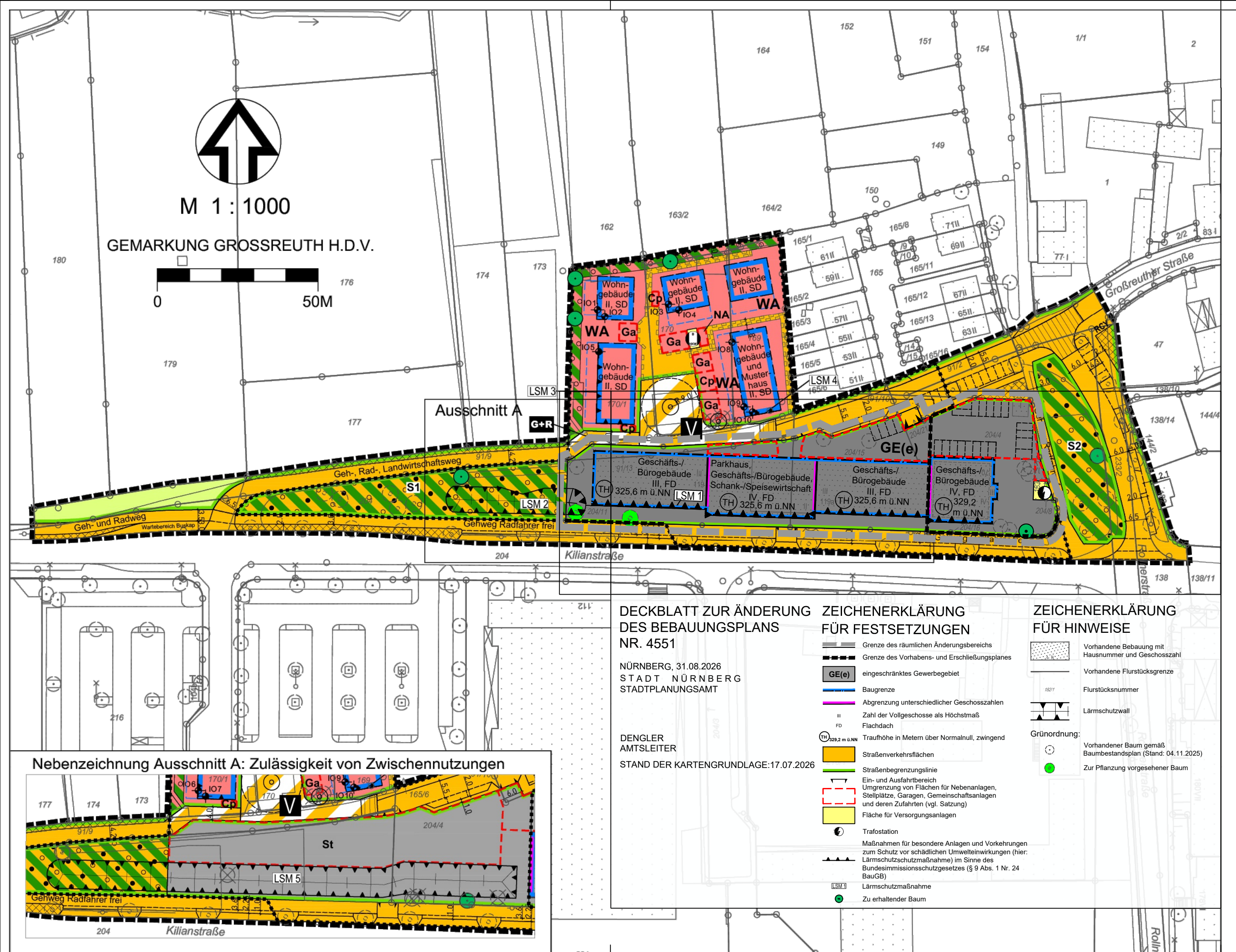




VERFAHENSVERMERKE

(1) DAS VERFAHREN ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 21.02.2013 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 5 VOM 06.03.2013 BEI 8 BEKANNTGEMACHT.

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE GEMÄSS BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 21.02.2013 FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 15.01.2013 IN DER ZEIT VOM 11.03.2013 BIS 08.04.2013 DURCHFÜHRT.

NÜRNBERG, 31. Jan. 2014
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann
DIPL.-ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSSAMMISSEUR STADT RAT

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 10.12.13 WURDE DURCH DEN STADT- PLANUNGSAUSSCHUSS AM 10.01.14 GEBILLIGT UND GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM 14.02.14 BIS 14.03.14 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

NÜRNBERG, 24. April 2014
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann
DIPL.-ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSSAMMISSEUR STADT RAT

(4) DIE STADT NÜRNBERG HAT MIT BESCHLUSS DES STADTPLANUNGSAUSSCHUSSES VOM 22.05.2014 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER FASSUNG VOM 10.12.2013 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

NÜRNBERG, 25. Juli 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAUSSCHUSS

gez. Dengler
AMTSLEITER

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4551

„Großreuth h.d.v. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

Vom 14. Juli 2014

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 22.05.2014 auf Grund von §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau- nutzungsverordnung - BauNVO), neugefasst durch Bek. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174), folgende Satzung:

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.v. West“ für das Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

§ 1

1.1 Für das im Planfeld durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet „Großreuth h.d.v. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Planfeld und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwälle SdH-P-06-1-02-01.1 vom 10.12.2013 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

In Ergänzung der im Planfeld getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Musterhaus zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.
 - Im eingeschränkten Wohngebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Werbeanlagen an der Straße der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Planfeld mit „Parkhaus“ gekennzeichneten Teilbereich ist ein Parkhaus zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Wohngebiet eine GRZ von 0,5, jeweils als Höchstmaß.
 - Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Wohngebiet ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen entspricht, in Verbindung mit der als zwingend festgesetzten Traufhöhe. Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf NN.
 - Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.
 - Terrassen- und Hausüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 3 Schutz vor Immissionen

- Entlang der im Planfeld festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen „LSM 1“ im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudehöhe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schallschirmig geschlossen auszuführen. Innerhalb der im Planfeld festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen „LSM 2“ ist ein Lärmschutzwall in einer Länge von 45 m und einer Höhe von mind. 315 m ü. NN herzustellen. Die Lücke zwischen dem Wall und dem im Osten anschließenden Gebäudegelände (LSM 1) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgenannten Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen. Der Lärmschutzwand und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Las06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) mit einem Flächengewicht von 40 kg/m² bzw. einer Schalldämmung von DLR > 24 dB errichtet werden. Sie müssen an beiden Seiten in Anlehnung an die ZTV-Las06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schalldämmung von DLR > 8-11 ausgeführt werden.
- Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.2 ist ein Lärmschutzwand mit einer Länge von mind. 125 m und mit einer Mindesthöhe von 319,0 m ü. NN am westlichen Ende und von 319,5 m ü. NN am östlichen Ende zu errichten. Der Lärmschutzwand ist im Planfeld in der Nebenzzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „LSM 2“ dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.
- Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „LSM 5“ (temporärer Lärmschutzwand) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „LSM 1“ (Lärmschutzbebauung) und „LSM 2“ (Erdbau) sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
 - Aufenthaltsräume im 2. Obergeschoss,
 - Fenster zu Aufenthaltsräumen im 1. Obergeschoss an der nach Süden orientierten Fassade im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „LSM 4“.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind im Bereich der Lärmschutzmaßnahme „LSM 3“ Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig:
 - an der nach Süden orientierten Fassade im 1. und im 2. Obergeschoss,
 - an den nach Westen orientierten Fassaden oder Dachflächen im 2. Obergeschoss.
- Von den Festsetzungen nach Ziffer 8.6 kann nach § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
 - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass von den Fenstern der dahinter liegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht eingehalten werden, oder
 - die Wohnungen so angeordnet werden, dass die Aufenthaltsräume durch Fenster in anderen Fassaden belüftet werden können und die Fenster der von der Festsetzung betroffenen Aufenthaltsräume nicht zu öffnen sind und ausschließlich der Belichtung dienen.
- Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AIBMI 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AIBMI 2002, S. 1156).
- Grünordnung und gründerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen. Die Bodentfläche unter dem Kronenraumbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.
 - Die im Planfeld mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hausengänge bzw. Durchfahrten nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. In der Fläche Straßenbegleitgrün S 1 sind insg. 5 Bäume und in der Fläche Straßenbegleitgrün S 2 mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Kilianstraße ist im Norden von einer Baumreihe mit mind. 13 Bäumen zu begleiten. Auf der östlichen Seite der Rollnerstraße ist eine Baumreihe mit mind. 5 Bäumen zu pflanzen.

§ 4 Hinweise

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551 „Großreuth h.d.v. West“

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

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 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3186), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87), Art. 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) 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 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

folgende Satzung zur Änderung der

Bebauungsplan-Satzung Nr. 4551 „Großreuth h.d.v. West“ für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße, betreffend die Flurstücke Nr. 91/13, 204/4, 204/8, 204/11, 204/15, 204/16 und 204/21 jew. Gemarkung Großreuth h.d. Veste

Art. 1

Der Bebauungsplan Nr. 4551 „Großreuth h.d.v. West“ nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße wird durch die Festsetzungen im geänderten Planfeld und die nachstehenden textlichen Festsetzungen geändert und ergänzt:

1) § 1 Ziffer 1.2 wird wie folgt ergänzt:

Im letzten Satz nach „... eines neuen Durchführungsvertrags“ wird „bzw. städtebaulichen Vertrags“ ergänzt.

2) § 2 Ziffer 1.2 wird durch folgende Fassung ersetzt:

„Im eingeschränkten Wohngebiet (GE(e)) sind gemäß den gekennzeichneten Teilbereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Parkhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Straße der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen.“

3) Nach § 2 Ziffer 1.2 wird folgende Ziffer 1.3 ergänzt:

„Flächen für Schank- und Speisewirtschaften sind nur in dem gekennzeichneten Teilbereich im IV. Vollgeschoss zulässig. Zugehörige Dachterrassen/Freischachflächen sind nur auf gleicher Ebene der Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Untergeordnete Lager-, Sanitär-, Sozial- und Nebenräume der Schank- und Speisewirtschaften sind auch in den räumlich angrenzenden Teilbereichen zulässig.“

4) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 2.3 wird folgender Satz ergänzt:

„Ausnahmsweise können im eingeschränkten Wohngebiet (GE(e)) untergeordnete Sicherheitseinrichtungen von bis zu 1,2 m über Traufhöhe zugelassen werden.“

5) Nach dem letzten Satz des § 2 Ziffer 4.1 wird folgender Satz ergänzt:

„Abweichend davon sind im eingeschränkten Wohngebiet (GE(e)) alle Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen, nur innerhalb der durch festgesetzten ungetrennten Flächen zulässig.“

6) In § 2 Ziffer 9.6 werden folgende Begriffe gestrichen:

„Fallopia auberti - Knöterich“

7) Ziffer 9.7 wird wie folgt ergänzt:

Im ersten Satz nach „... 70 % der Dachflächen“ wird „(ohne Dachterrassen)“ ergänzt.

8) § 3 wird durch folgenden Satz ersetzt:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

1. FERTIGUNG

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4551 MIT GRÜNORDNUNG

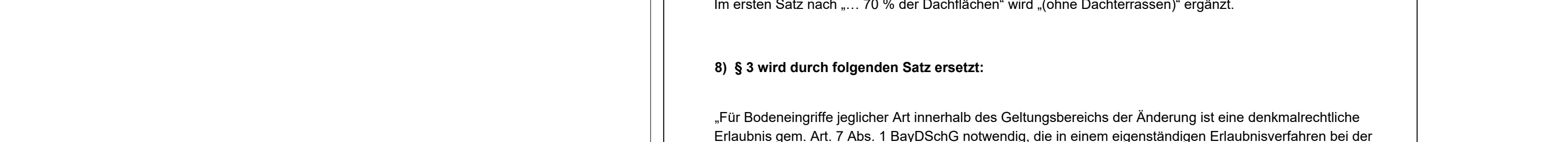
"GROSSREUTH H.D.V. WEST"

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10 000



Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

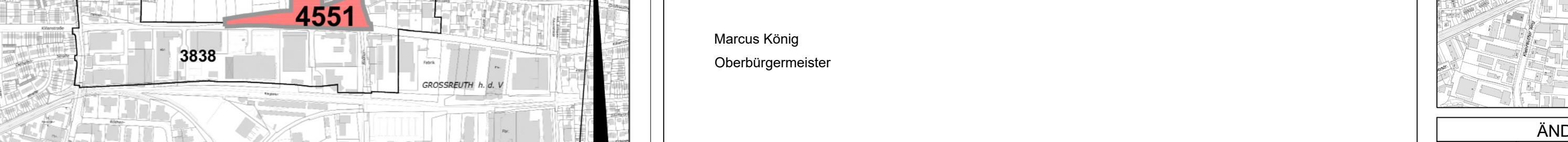
ÄNDERUNGEN

Die Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10 000



Nürnberg, 14. Juli 2014
Stadt Nürnberg

gez. Maly
Dr. Ulrich Maly
Oberbürgermeister

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE GENAUIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER KARTENGRUNDLAGE SOWIE DER ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) UND DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 5 VOM 06.03.2013 BEI 8 BEKANNTGEMACHT.

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

NÜRNBERG, 25. Juli 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAUSSCHUSS

gez. Dengler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER

BEARBEITUNG

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Seidler
AMTSLEITER