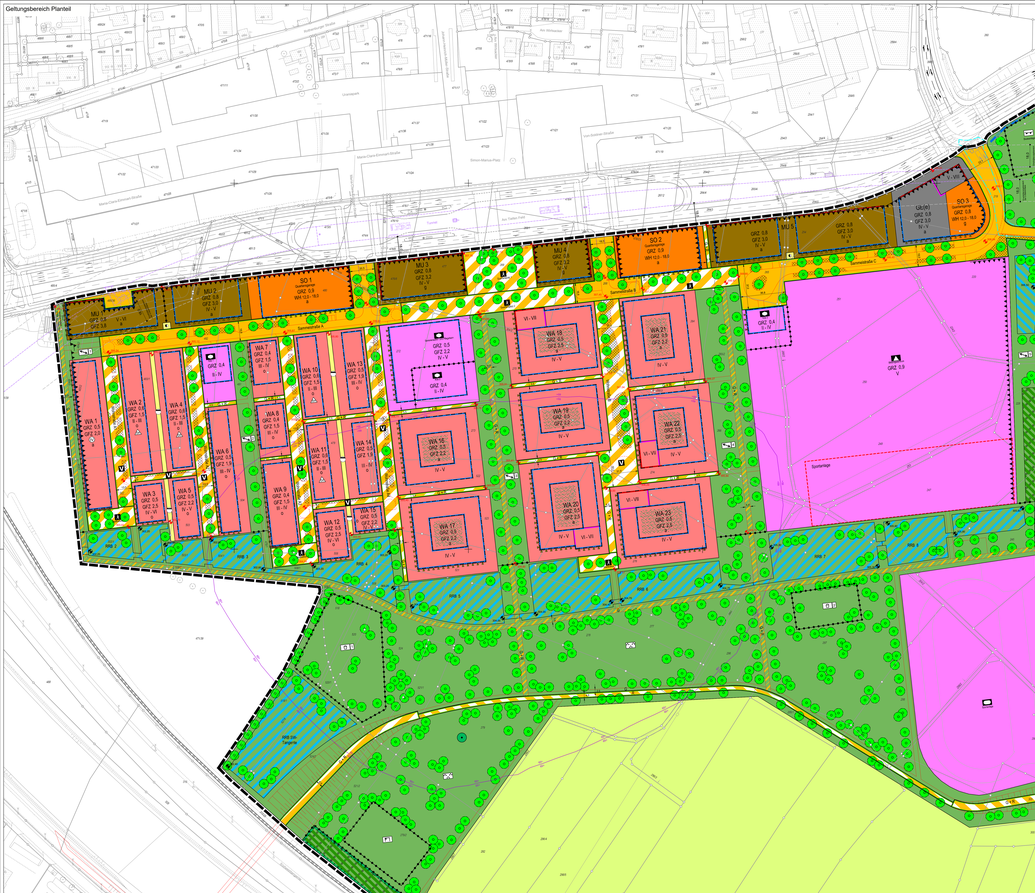
Geltungsbereich Planteil



BEBAUUNGSPLAN KATZANO
NR. 444 B „TIEFES FELD SÜD"

für ein Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld", westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwestbahnhofgleise und nördlich der Alten Wallensteinstraße

Die Stadt Nürnberg erläßt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. November 2021 (BGBl. I S. 3908), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2023 (BGBl. I S. 202), das zuletzt durch Artikel 88 des Gesetzes vom 21. Oktober 2024 (BGBl.2024 I Nr. 323) geändert wurde, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. aa Doppelbuchst. ccc Doppelbuchst. ddd Doppelbuchst. fff Nr. 3 Buchst. ii Nr. 2 Buchst. ii Nr. 3 Buchst. ii Nr. 4 Buchst. ii Nr. 5 Buchst. ii Nr. 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (GVBl.2024 S. 179) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. August 2007 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 4 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 314) erlassen:

Vorgesehen

Bebauungsplan-Satzung Nr. 444/ B

§ 1

Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet südlich der Straße „Am Tiefen Feld", westlich der Bahnlinie/Güterzugstrecke Nürnberg-Fürth, östlich der Südwestbahnhofgleise und nördlich der Alten Wallensteinstraße wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Planteil mit der Geltungsbereichs der FCS-Bebauungsplanes 1 und 3 wird Bestandteil der Satzung.

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen und Folgende festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 22)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Tiefbaugrenzen (Gebäuden) WA 1 bis WA 22 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerkbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Urbanes Gebiet (MU 1 bis MU 5)

1.4 Im urbanen Gebiet sind entlang der Tiefbaugrenzen (Gebäuden) MU 1 bis MU 5 festgesetzt. Im urbanen Gebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfte- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Läden und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.5 Im den Gebieten MU 1 bis MU 5 sind Wohnnutzungen mit folgenden Ausnahmen allgemein zulässig:

- im Gebiet MU 1 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig,
- im Gebiet MU 1 sind Wohnnutzungen innerhalb des Erschließungsgebiets der U-Bahnlinie nur unter Einhaltung des § 74 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässig,
- in den Gebieten MU 1, MU 3 und MU 4 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig,
- in den Gebieten MU 2 und MU 5 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1)

1.6 Im den eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- eingeschränkten Gewerbe sind die folgenden Nutzungen nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig:
  - Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
  - Lagerhäuser und Lagerplätze,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten.

Sondergebiet (SO)

1.7 In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 mit den Zweckbestimmung „Quartiersgarage" sind nur Quartiersgaragen zulässig. Zusätzlich sind jeweils im Eingeschoss des Parkhauses - in Bezug auf die Erschließungsstraße (Sammelstraße E, B und C) - folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Fahrradservice und -verleih,
- Elektroladestationen,
- Mobilitätsstationen,
- Carsharing-Service,
- weitere Dienstleistungen zur Mobilität,
- Packstationen,
- sonstige ähnliche, mobilitäts- und quartiersmanagementbezogene Nutzungen.

Fläche für den Gemeinbedarf

1.10 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita 1", „Kita 2", „Kita 3" dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für die Kinderbetreuung und -erziehung, insbesondere Kindertagesstätten.

1.11 Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr, insbesondere Feuerwehrgerätehäusern und Feuerwehrübungsplätzen.

1.12 Ausnahmsweise zulässig sind in den Flächen für den Gemeinbedarf sonstige Anlagen für soziale, sicherheitsnahe und kulturelle Zwecke sowie Anlagen für den Bereich der Bundeswehr, die jeweils allgemein zulässigen Nutzungen in Sinne von § 2 Nr. 17 bis Nr. 1-13 - unbegrenzt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Höhenbezugspunkt Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzten Geschoßflächenzahl (GFZ) ist jeweils mindestens zu erreichen.

2.2. Es ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgesetzte Maß hinaus nicht zulässig.

2.3. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO nicht überschritten werden. Die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 50 % überschreiten. Die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf jedoch nicht mehr als 0,8 betragen. Die Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten darf die festgesetzte Grundflächenzahl um 0,2 überschreiten.

2.4. Die im Planteil festgesetzte Höchstgrenze der Vollgeschosse (II, V und VI) ist bezogen auf die Gebäude mit den Gebäuden WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, WA 10, WA 11, WA 12, WA 13, WA 14, WA 15, WA 16, WA 17, WA 18, WA 19, WA 20, WA 21, WA 22, SO 1, SO 2 und SO 3 festgesetzt. Mindestens alle 1,5 m ist eine Fensteröffnung zu errichten.

2.5. Die Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr" ist mit einer Bebauung von 1 Vollgeschoss festgesetzt.

2.6. Die Fläche für Gemeinbedarf „Kita 1", „Kita 2" und „Kita 3" ist mit einer Bebauung von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

2.7. Die Fläche für Gemeinbedarf „Bildungszentrum" und Sportanlagen zur Innerhalb der