



# BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG NR. 4544 "VIRNSBERGER STRASSE"

für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße  
und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof

Vom ..... auf Grund von  
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 5 des Gesetzes vom 03. November 2025 (BGBl. 2025 Nr. 348), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3176) und zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023  
(BGBl. 2023 Nr. 176), § 44 Abs. 5 Satz 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)  
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert  
worden ist, Art. 4 Abs. 2 Satz 3 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. 87  
der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 89) und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember  
2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)  
folgende

**Bebauungsplan-Satzung Nr. 4544**  
§ 1  
Für das im Planteil durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger  
Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der  
Planteil ist Bestandteil der Satzung.

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:  
**1. Art der baulichen Nutzung**  
**Gewerbegebiet (GE 1, GE 2)**  
1.1. Es wird ein Gewerbegebiet mit den Teilgebieten (Gebieten) GE 1 und GE 2 festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind folgende  
Nutzungen allgemein zulässig:  
• Gewerbebetriebe aller Art  
• Lagerhäuser  
• öffentliche Betriebe  
• Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude  
1.2. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet  
zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumaße untergeordnet sind  
• Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder  
Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete  
Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Von einer untergeordneten  
Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschosfläche und gleichzeitig  
maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt.  
1.3. Nicht zulässig sind:  
• Einzelhandelsbetriebe,  
• Schank- und Speisewirtschaften,  
• Lagerplätze,  
• Tankstellen,  
• Anlagen für sportliche Zwecke,  
• Vergnügungstätten,  
• Wettbüros und Spielhallen,  
• Bordelle und bordellartige Betriebe,  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
• gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen.  
**Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) 1, GE(e) 2)**  
1.4. Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Teilgebieten (Gebieten) GE(e) 1 und GE(e) 2 festgesetzt. Im  
eingeschränkten Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören:  
• Gewerbebetriebe,  
• Lagerhäuser,  
• öffentliche Betriebe oder Anlagen,  
• Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.  
1.5. Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
• Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet  
zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumaße untergeordnet sind  
• Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder  
Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete  
Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Von einer untergeordneten  
Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Geschosfläche und gleichzeitig  
maximal 800 m<sup>2</sup> beträgt.  
1.6. Nicht zulässig sind:  
• Einzelhandelsbetriebe,  
• Schank- und Speisewirtschaften,  
• Lagerplätze,  
• Tankstellen,  
• Anlagen für sportliche Zwecke,  
• Vergnügungstätten,  
• Wettbüros und Spielhallen,  
• Bordelle und bordellartige Betriebe,  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
• gewerbliche Anlagen für Freizeiteinrichtungen.  
**Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO 1, SO 2)**  
1.7. Es wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit den Teilgebieten (Gebieten) SO 1 und SO 2 festgesetzt.  
1.8. Im Gebiet SO 1 sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralenverletem Sortiment gemäß Gutachten  
zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg mit einer maximalen Verkaufsfäche von 3.400 m<sup>2</sup> sowie räumlich  
untergeordnete Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.  
1.9. Nicht zentralrelevante Sortimente gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg sind:  
Autozubehör, -teile, -reifen, -batterien, -werkzeuge, -werkzeuge, -werkzeuge, Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe,  
Eisenwaren, Boote und -zubehör, Brennstoffe, Holz und Holzmaterialien, Kohle, Mineralölzeugnisse, Boromaschinen,  
Büroeinrichtung, Organisationsmittel, Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Gartentartikel, Gartengeräte, Pflanzen,  
Leuchten, Möbel, Küchen, Zoostartikel, Tiere, Tierzubehör.  
1.10. Im Gebiet SO 2 sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Lebensmittel Nahrungs- und  
Genussmittel, Reformwaren, Naturkost gemäß Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Nürnberg mit einer  
maximalen Verkaufsfäche von 2.700 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfächen der Einzelhandelsnutzung sind dabei nur im Erdgeschoss  
zulässig. Die Anlieferung ist nur integriert in das Gebäude zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
**Gewerbegebiet (GE 1, GE 2) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e) 1, GE(e) 2)**  
2.1. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für das Gewerbegebiet mit den Gebieten GE 1 und GE 2 sowie für das  
eingeschränkte Gewerbegebiet mit den Gebieten GE(e) 1 und GE(e) 2 aus der im Planteil festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ)  
und der ebenfalls im Planteil festgesetzten maximalen Traufhöhe.  
2.2. Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der GRZ über das gemäß § 19 Abs. 4 S. 2  
BauNVO festgelegte Maß hinaus nicht zulässig.  
**Sondergebiet (SO 1, SO 2)**  
2.3. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich für die Gebiete SO 1 und SO 2 aus der im Planteil festgesetzten  
Grundfläche und maximalen Zahl der Vollgeschosse.  
2.4. In den Gebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO  
bezeichneten Flächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**3. Bauweise**  
Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Baukörper mit über  
30 m Länge zulässig sind.  
**4. Überbaubare Grundstücksflächen**  
4.1. Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
**5. Abstandsflächen**  
5.1. Es gilt Art. 6 BayBO in Verbindung mit § 1 der Abstandsflächenverordnung (Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der  
Abstandsflächen (AFS)) in der Fassung vom 11. Juli 2016 (Amtsblatt S. 219).  
5.2. Abweichend von § 2 Nr. 5.1 gilt in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 die abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 H,  
mindestens jedoch 3,0 m.

**6. Nebenanlagen**  
6.1. Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
**7. Stellplätze**  
7.1. In den Gebieten GE 1, GE 2 sowie GE(e) 1 und GE(e) 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche  
zulässig.  
7.2. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
**8. Grünordnung**  
**Freiflächenbegrenzung**  
8.1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Zufahrten, Abstellflächen oder Stellplätze erforderlich, vollständig zu begrünen  
und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.  
Vorhandene Gehölzbestände sind dabei vorrangig zu erhalten. Unzulässig sind nicht oder nur geringfügig bepfanzte  
Schwefelwälder.  
**Baumplantagen / Neupflanzungen**  
8.2. Auf den Baumplantagen in den Gebieten (GE) und eingeschränkten Gewerbegebieten (GE(e)) ist je angefangene 200 m<sup>2</sup>  
überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Grundlage für die Ermittlung der nicht überbauten  
Grundstücksfläche ist die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. In den Sondergebieten (SO) ist folgende  
Mindestanzahl an Bäumen zu pflanzen:  
• SO 1 19 Bäume  
• SO 2 12 Bäume  
8.3. Für die Baumplantagen sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I und II mit einem Stammumfang von mindestens  
18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Die Bäume sind als Gruppen, Einzelbäume oder  
Baumreihen zu pflanzen. Abgängige Bäume sind durch einen standortgerechten Laubbau derselben Pflanzqualität wie bei  
Neupflanzung zu ersetzen und standortnah vorzunehmen.  
8.4. Baumstämme innerhalb der Baulinien sind mit mindestens 25,0 m<sup>2</sup> großen bodenoffenen bzw. offen durchwurzelbaren  
Baumscheiben herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Der durchwurzelbare Bodenraum muss spartenfrei sein und darf ein  
Volumen von 30,0 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten, die Vegetationsschicht muss mindestens 1,2 m stark sein. Darüber hinaus muss die  
Baumscheibe eine Breite von mindestens 2,3 m aufweisen.  
8.5. An Standorten, an denen die Herstellung vollständig unterirdischer Baumscheiben nicht möglich ist, muss die offene oder mit einem  
dauerhaften Luft- und wasserundurchlässigen Belag versehenen Fläche mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Die restliche 19,0 m<sup>2</sup> sind unter  
fachgerechter Anwendung eines verdichtungsstabilen Baumscheibenstrates einschließlich Belüftungssystem herzustellen. Das Volumen  
von 30,0 m<sup>3</sup> des durchwurzelbaren Bodenraums, sowie die Mindeststärke der Vegetationsschicht von 1,2 m darf weiterhin nicht  
unterschritten werden.  
**Baumerhalt**  
8.6. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch einen standortgerechten Laubbau mit  
einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Abgängige Bäume sind  
mit entsprechend der Pflanzqualität von § 2 Nr. 8.3 zu ersetzen. Ersatzpflanzen von Bäumen sind standortnah, maximal 5,0 m  
vom festgesetzten Pflanzstand entfernt, vorzunehmen.  
**Dachbegrünung**  
8.7. Dachflächen von Gebäuden sind ab einer Gesamtfäche von 50 m<sup>2</sup>, mit Ausnahme von erforderlichen Dachdurchdringungen und  
Stellplätzen zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 15 cm stark sein. Die Dachfläche ist mit standortgerechten  
Sedum-Gräser-Kräutermischung anzuzüchten und/oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Ausführung  
einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf  
Dauer fachgerecht zu erhalten.  
8.8. Flächen für Terrassen und Wege, erforderliche Dachdurchdringungen, technische Aufbauten und sonstige unbegrünte Flächen  
dürfen in Summe maximal 30 % der Dachfläche betragen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind erforderliche Stellplätze  
sind davon ausgenommen.  
**Stellplatzanlagen**  
8.9. Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren und befestigte Flächen sind so zu  
konzipieren, dass sie eine Dachbegrünung nicht behindern (Kombinationslösung/Solarbegrünung). Ausnahmsweise ist eine  
Reduzierung der Vegetationsschicht auf mindestens 10 cm zulässig.  
**Fassadenbegrünung**  
8.10. Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden, die auf einer Länge von über 3 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen,  
sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Es sind durchgehende Pflanzstreifen in einer Breite und Tiefe von mindestens 0,5 m  
herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, sind Pflanzbeete herzustellen, die pro Klettergehölz mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß und  
mindestens 0,5 m tief sind. Der durchwurzelbare Bodenraum pro Pflanze muss mindestens 1,0 m<sup>3</sup> betragen. Alle 1,5 m sind  
Klettergehölze zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
**Stellplatzanlagen**  
8.11. Ebene Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen. Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein  
standortgerechter Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten sind zu durchgrünen, die notwendigen Bäume sind  
zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die nach  
§ 2 Nr. 8.2 zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.  
8.12. Für die Pflanzung ist bei Bäumen eine Pflanzware mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm der Wuchsklasse I oder II,  
gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Arten in der gleichen  
Pflanzqualität zu ersetzen. Für Sträucher und Hecken ist Pflanzware mit einer Mindesthöhe von 80 - 100 cm, 2 x verpflanzt,  
mit mindestens 3 Trieben zu verwenden.  
**Tiefgaragenunterbaute Flächen**  
8.13. Tiefgaragendecken sind, soweit sie nicht überbaut werden, als begrünte Flächen anzulegen, mit standortgerechten Bäumen  
und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die Vegetationsschicht für Grünflächen über Tiefgaragen muss mindestens  
0,8 m betragen. Dies ist bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

**10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**  
10.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5°.  
10.2. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. für die Fassade tretenden Bauteilen nicht zulässig.  
10.3. Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte  
zu gliedern. Die Fassadenbegrenzung kann als Gliederung dienen.  
**§ 3**  
**Befristete und bedingte Zulässigkeit**  
Die nachrichtliche Übernahme - Baumanlagen auf privaten Grund - unterliegen bis zu ihrer Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken der  
Eisenbahnbetriebszwecken. Nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gelten die zeichnerischen Festsetzungen, der Art der  
baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet, des Planteils des Bebauungsplans Nr. 4544

**§ 4**  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.  
Nürnberg,  
Stadt Nürnberg  
Marcus König  
Oberbürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
— Gewerbegebiet mit Nummerierung für ein Teilgebiet  
— GE(e) 1 Eingeschränktes Gewerbegebiet mit Nummerierung für ein Teilgebiet  
— SO 1 Sonstiges Sondergebiet mit Nummerierung für ein Teilgebiet  
— Bauzugrenze  
— Abgrenzung unterschiedliche Nutzung / Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
— GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
— GR 1300 Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern  
— a Abweichende Bauweise  
— II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
— WH 8,0 Wandhöhe als Höchstmaß in Metern  
— Straßenbegrenzungslinie  
— Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
— Private Straßenverkehrsfläche

20,0 Maßzahl in Metern  
Private Grünfläche  
Zu erhaltender Baum  
Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - mit Nummerierung  
CEF 3 Maßnahme  
Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche  
Maßstab 1:1.000

### BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT FÜR DIE GRÜNORDNUNG  
NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG STADTPLANUNGSAMT  
NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG UMWELTAMT  
DENGLER AMTSLEITER DR KÖPPEL AMTSLEITER

### VERFAHRENSVERMERKE

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 23.02.2006 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSLATT NR. 5 VOM 08.03.2006 SEITE 73 ORTSÜBLICH BEKANNTEGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE VOM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 22.11.2007 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 25.01.2008 BIS 22.02.2008 DURCHFÜHRT. (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM GEBILLIGT UND IN DER ZEIT VOM BIS IM INTERNET VERÖFFENTLICHT UND ZUSÄTZLICH ÖFFENTLICH AUSGELEGT. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG IN VERTRETUNG  
DANIEL F. ULRICH BERUFSSÄSSIGER STADTRAT  
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG  
SIEGEL  
MARCUS KÖNIG OBERBÜRGERMEISTER

### AUSFERTIGUNG

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG  
IN KRAFT  
DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTEGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)  
NÜRNBERG, STADT NÜRNBERG STADTPLANUNGSAMT  
DENGLER AMTSLEITER

8.14. Bei der Pflanzung von Laubbäumen auf Tiefgaragen muss für jeden Baum auf einer Fläche von mindestens 25,0 m<sup>2</sup> eine durchwurzelbare Vegetationsschicht von mindestens 1,2 m Dicke zur Verfügung stehen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf ein Volumen von 45,0 m<sup>3</sup> nicht unterschreiten. Dies ist bei Statik und Konstruktion der Tiefgaragen zu berücksichtigen.

8.15. Private Grünflächen  
**Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Entlang der Virnsberger und Rothenburger Straße sind innerhalb der gemäß Planteil festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm sowie freiwachsende Hecken- und Gebüschstrukturen zu pflanzen. In den Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die folgende Mindestanzahl von Bäumen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:

- Fläche Nr. 1 4 Bäume
- Fläche Nr. 2 12 Bäume
- Fläche Nr. 3 17 Bäume

**9. Maßnahmen für den Artenschutz**  
**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**  
Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.  
9.1. CEF 1: Aufhängen von Fledermauskästen  
Als Ersatz für den Verlust von Fledermaushabitaten durch Gebäudeabbruch sind am Gebäude Virnsberger Straße Nr. 2-4 20 Fledermauskästen anzubringen.  
9.2. CEF 2: Heckenpflanzungen und Ersatzkästen  
Es sind insgesamt 221 m mindestens dreireihige Hecke mit autochthonen, standortgerechten, frochttragenden Domstäuchern, in durchgängigen Streifen von mindestens 50 m Länge und mindestens 8 m Breite anzulegen und zu sichern. Davon sind 17 m in GE 1, 72 m in GE(e) 1 und 132 m in GE(e) 2 zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem Raster von 1,20 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen herzustellen. Zusätzlich ist im GE 1 eine zweireihige Hecke von 20 m Länge und mindestens 2 m Breite und einem Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe anzulegen. Mindestens 40 % der Gesamtpflanzanzahl ist mit Sottrichgehölzen, die übrigen 60 % sind mit 2 x verpflanzten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 60 cm herzustellen. Es sind als Ersatz für höhlenbrütende Vögel am Gebäude Virnsberger Straße Nr. 2-4 8 Nisthilfen für Sperlinge anzubringen.  
9.3. CEF 3: Erweiterung des Zaunedeckens-Lebensraums  
In der privaten Grünfläche „CEF 3“ sind insgesamt mindestens 1.600 m<sup>2</sup> Fläche zu entsiegeln, mit zwei Reptilienmatten sowie einer handförmigen Sandfläche aufzuwerten und auf Dauer zu unterhalten.

**Maßnahmen zur Vermeidung**  
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen  
Zur Vermeidung von Gefährdungen geschützter Tierarten sind folgende Vorkehrungen zu treffen:  
9.4. V1: Begrenzung der Beleuchtung  
Außenanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtquellen zu beleuchten. Eine Außenbeleuchtung ist auf die zwingend notwendig zu beleuchtenden Bereiche zu begrenzen und es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Es ist auf eine möglichst geringe Leuchtdichte zu achten. Zulässig sind Lampen mit einem Spektrum von mindestens 540 nm und/ oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT von maximal 2.700 Kelvin, welche blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden. Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenerwirkung zulässig.  
9.5. V2: Vermeidung von Vogelschlag  
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75 % aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (>30 % Reflexionsgrad).  
Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Brüdern durch Kollision besteht, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards zu ermitteln.

**10. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen / Örtliche Bauvorschriften**  
10.1. Zulässig sind Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 5°.  
10.2. Antennen- und Satellitenempfangsanlagen sind an allen Fassaden bzw. für die Fassade tretenden Bauteilen nicht zulässig.  
10.3. Ab einer Fassadenlänge über 30 m sind Gewerbegebäude durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen in Fassadenabschnitte zu gliedern. Die Fassadenbegrenzung kann als Gliederung dienen.

**§ 3**  
**Befristete und bedingte Zulässigkeit**  
Die nachrichtliche Übernahme - Baumanlagen auf privaten Grund - unterliegen bis zu ihrer Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken der Eisenbahnbetriebszwecken. Nach Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gelten die zeichnerischen Festsetzungen, der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und sonstiges Sondergebiet, des Planteils des Bebauungsplans Nr. 4544

**§ 4**  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.  
Nürnberg,  
Stadt Nürnberg  
Marcus König  
Oberbürgermeister

AKTE: 610-31-10  
NÜRNBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 4544 "VIRNSBERGER STRASSE"

MIT GRÜNORDNUNG  
für ein Gebiet zwischen Rothenburger Straße, Virnsberger Straße, Ipsheimer Straße und der Bahnlinie Nürnberg Rangierbahnhof - Fürth Hauptbahnhof

**1. FERTIGUNG**

### ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 17.02.2006  
Geoblasten © Bayerische Vermessungsverwaltung / Darstellung der Punkte als Eigentumsnachweise nicht gezeichnet. ETRF08 UTM