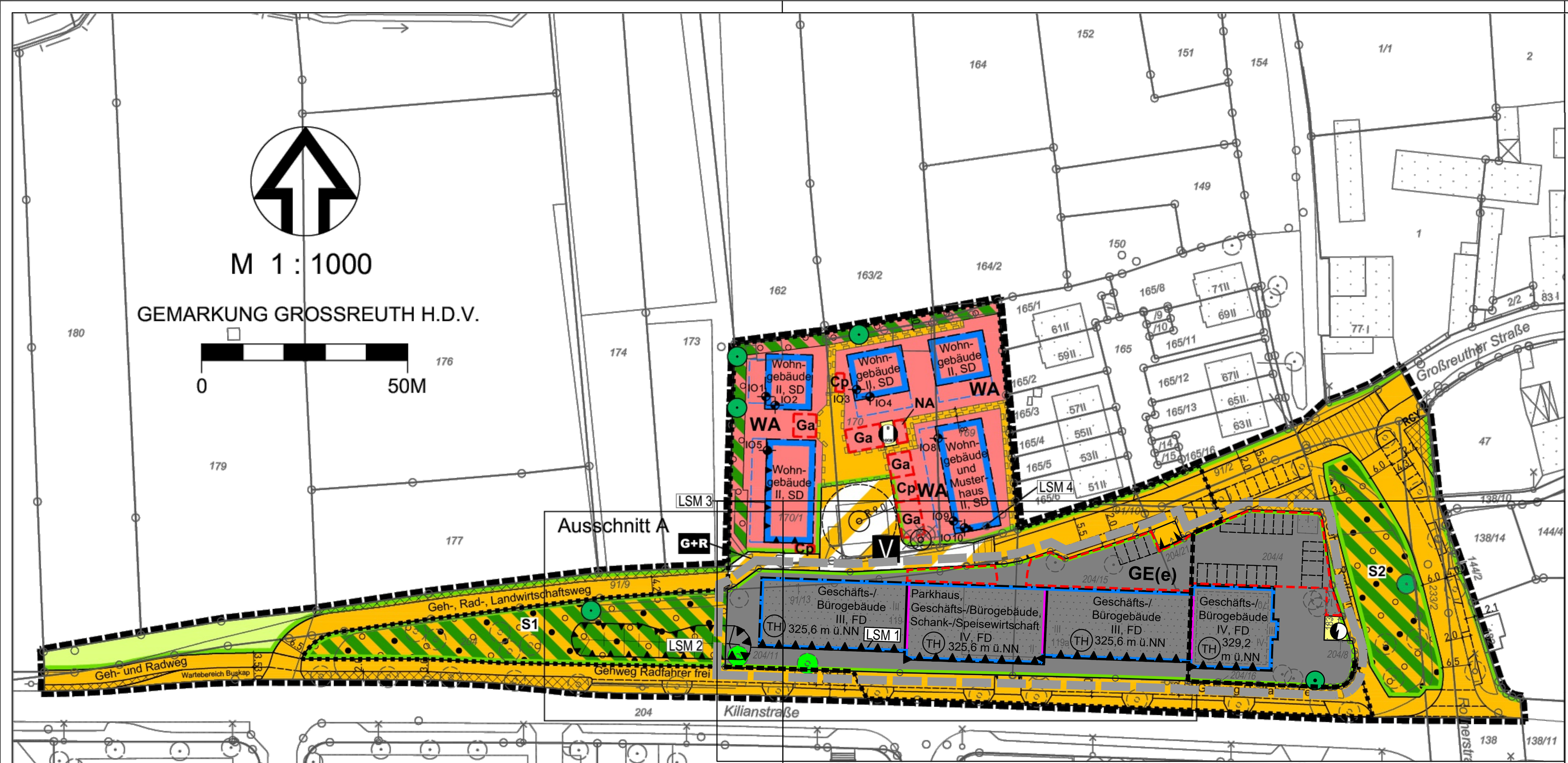


DECKBLATT ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551

NÜRNBERG, 31.08.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

STAND DER KARTENGRUNDLAGE:17.07.2026

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Flachdach
- Traufhöhe in Metern über Normalnull, zwingend
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation

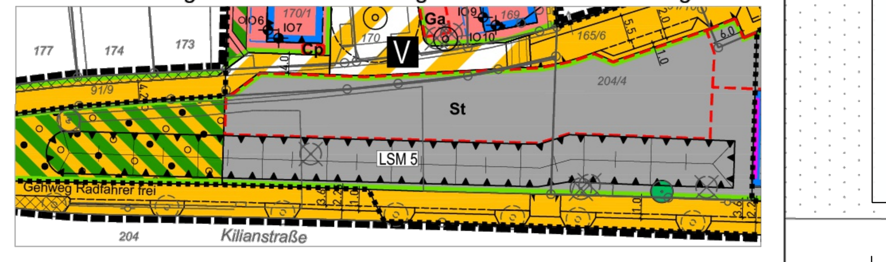
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer und Geschosszahl
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Lärmschutzwall

Grünordnung:

- Vorhandener Baum gemäß Bestandsplan (Stand: 04.11.2025)
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum

Nebenzeichnung Ausschnitt A: Zulässigkeit von Zwischennutzungen



VERFAHRENSVERMERKE

(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 SEITE 68 BEKANNTGEMACHT.

NÜRNBERG, 31. Jan. 2014
STADT NÜRNBERG
IN VERTRETUNG

gez. Baumann

DIPL. - ING. WOLFGANG BAUMANN
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(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 DURCHGEFÜHRT.

NÜRNBERG, 10. Jan. 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

(3) DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 10.12.13 WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 16.01.14 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
BERUFSMÄSSIGER STADTRAT

(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.

SIEGEL

NÜRNBERG, 14. Juli 2014
STADT NÜRNBERG

gez. Maly

OBERBÜRGERMEISTER

(5) DER SATZUNGSBESCHLUSS ZU DEM BEBAUUNGSPLAN WURDE IM AMTSBLATT DER STADT NÜRNBERG NR. 15 VOM 23.07.2014 SEITE 267 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT IN KRAFT GETRETEN (§ 10 ABS. 3 SATZ 4 BauGB).

NÜRNBERG, 25. Juli 2014
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

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. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) 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 Planteil 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 Planteil und der Vorhaben- und Erschließungsplan SCHP-06.1-02-01.1 vom 10.12.2013 und der Vorhaben- und Erschließungsplan temporärer Lärmschutzwall SCHP-06.1-02-01.2 vom 10.12.2013 sind Bestandteil dieser Satzung.

1.2 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere Vorhaben oder eine andere Art und Weise ihrer Ausführung sind nur nach Maßgabe des Planteils des Bebauungsplans und der nachfolgenden Bestimmungen sowie erst dann zulässig, wenn der Vorhabenträger sich zu deren Durchführung in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und im besonders gekennzeichneten Bereich auch ein Musterhaus zulässig. Räume im Sinne des § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die zulässigen Nutzungen beschränken sich auf das Wohnen nicht wesentlich störende Geschäfts- und Büronutzungen. In dem im Planteil mit „Parkhaus“ gekennzeichneten Teilbereich ist nur ein Parkhaus zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8, jeweils als Höchstmaß.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet 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.

2.3 Nebengebäude (außer Blockheizkraftwerk), Garagen und Carports sind mit einer maximalen Traufhöhe von 2,6 m zulässig. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils die nächstgelegene OK der Straßenverkehrsfläche, gemessen in der jeweiligen Mitte der Fassadenfront/Zufahrt.

2.4 Terrassen- und Haustürüberdachungen sind in einer Tiefe von 1,0 m von der Fassade auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Bauweise

3.1 Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise in der Form, dass entlang der Kilianstraße Gebäude durchgehend und lückenlos zu errichten sind. Gebäude sind in einer Länge bis zu 126,5 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze an der Kilianstraße) zulässig.

3.2 Garagen und Carports sind auf den dafür vorgesehenen Flächen auch an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Nebenanlagen und Einfriedungen

4.1 Im Plangebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur für Spiel, Freizeit und Erholung, für Müll- und Wertstoffentsorgung, für das Abstellen von Fahrrädern, und zur Ableitung und Speicherung von Regenwasser (Oberflächenwasser, z. B. von Dächern) zulässig. Die Gemeinschaftsanlage für Müll- und Wertstoffentsorgung ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück eine Laube bzw. ein Gartengerätehaus mit einer Grundfläche von maximal 4,0 m² zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten (Hauseingangsseite).

4.3 Nebenanlagen sind im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (festgesetzter Ortsrand nach Nr. 9.4.) nicht zulässig.

4.4 Die Zulässigkeit von Einfriedungen richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Einfriedungen sind im allgemeinen Wohngebiet als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 Private Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der im Planteil besonders festgesetzten Flächen.
In den als Garagen festgesetzten Flächen sind jeweils auch Carports und Stellplätze zulässig, in den als Carports festgesetzten Flächen auch Stellplätze.

5.2 Die in der Nebenzeichnung (Planausschnitt A) festgesetzten Flächen für Stellplätze sind nur als Zwischennutzung bis zur Errichtung des Parkhauses im Gewerbegebiet zulässig, längstens bis 4 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.

6. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebiets sind unterirdisch zu verlegen.

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

7.1 Dachgauben sind zulässig. Sie haben sich in der Breite einzeln oder in der Summe auf die halbe Dachlänge und in der Höhe auf eine Stirnhöhe von 1,5 m zu beschränken. Die Gauben sind mit gerader oberer Abdeckung auszuführen. Der obere Abschluss der Gaube muss mindestens einen Meter unter dem First des Gebäudes enden. Dachgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Auf Dachflächen, die dem Ortsrand zugewandt sind, sind Dachgauben nicht zulässig.

7.2 Im Gewerbegebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 3% zulässig.

7.3 Als technische Dachaufbauten sind im Gewerbegebiet nur Lüftungs- und Solaranlagen, Schornsteine und Haus- bzw. Haussatellitenantennen zulässig. Solartechnische Aufbauten haben eine Maximalhöhe von 1 m und einen Mindestabstand von 1 m zur nächsten Traufkante einzuhalten. Lüftungsanlagen, Antennen und Schornsteine haben einen Mindestabstand zur nächsten Traufkante in ihrer jeweils eigenen Höhe einzuhalten.

7.4 Die vorhandenen Werbeanlagen im Gewerbegebiet (Fahnenmasten und Schriftzug am östlichen viergeschossigen Gebäude) sind zulässig. Darüber hinaus können ausnahmsweise in die Fassade integrierte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis maximal zur Oberkante des Fensters des ersten Obergeschosses zugelassen werden, jedoch nur an den dem vorhandenen und geplanten Wohngebiet nördlich der Erschließungsstraße abgewandten Fassaden.
Auf den Straßenbegleitgrünflächen S 1 und S 2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

7.5 Die Fassaden im Wohngebiet sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30 - 80) zu gestalten. Blaue Farbtöne als Fassadenfarbe sind bei den Wohngebäuden ausgeschlossen. Die Dachflächen bei Satteldächern sind mit matten, ziegelroten Dachziegeln auszuführen.

8. Schutz vor Immissionen

8.1 Entlang der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**LSM 1**“ im Gewerbegebiet ist eine durchgehende und lückenlose Lärmschutzbebauung als geschlossener Schallschirm in Form von Gebäuden mit einer Gebäudetiefe von mind. 6 m und in der vorgeschriebenen Traufhöhe zu errichten. Die Fassade des Parkhauses ist auf der Nordseite bis auf die Zufahrt schalltechnisch geschlossen auszuführen.

8.2 Innerhalb der im Planteil festgesetzten Lärmschutzmaßnahme „**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 Gebäuderiegel (**LSM 1**) ist mit baulichen Nebenanlagen oder einer Lärmschutzwand in der vorgenannten Mindesthöhe von 315 m ü. NN zu schließen.
Der Lärmschutzwall und die Lärmschutzwand müssen in Anlehnung an die ZTV-Lsw06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinie 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-Lsw06 nach der Gruppe A3 (hochabsorbierend) mit einer Schallabsorption von DLa = 8-11 ausgeführt werden.

8.3 Bis zur Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen nach Ziffer 8.1 und 8.2 ist ein Lärmschutzwall 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 Lärmschutzwall ist im Planteil in der Nebenzeichnung Ausschnitt A als Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ dargestellt. Er muss den Anforderungen nach Ziffer 8.2 Satz 3 und 4 entsprechen.

8.4 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahme „**LSM 5**“ (temporärer Lärmschutzwall) sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

8.5 Vor Fertigstellung der Lärmschutzmaßnahmen „**LSM 1**“ (Lärmschutzbebauung) und „**LSM 2**“ (Erdwall) 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**“.

8.6 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.

8.7 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 vor 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.

8.8 Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 8 sind solche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (AllMBl 1991, S. 220, 248) mit Änderungen vom Januar 2001 (AllMBl 2002, S. 1156).

9. Grünordnung und grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

9.1 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 Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich ist zuzüglich 1,5 m von jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

9.2 Die im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen, soweit vorhandene unterirdische Leitungen und/oder geplante Hauseingänge 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.

9.3 Für die Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden. Straßenbäume in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einem Stammumfang von mindestens 25/30 cm und in befestigten Flächen mit mindestens 16 m² großen Baumscheiben zu versehen und gegen Überfahren zu sichern. Bäume im Straßenbegleitgrün sind mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

9.4 Am Nord- und Westrand des allgemeinen Wohngebiets ist in einer Breite von 3,0 m ein Ortsrand aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzempfehlung in der Begründung) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln.

9.5 Mindestens 10% der als Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksflächen sind von Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

9.6 Im Gewerbegebiet sind Fassadenabschnitte ohne Fensteröffnungen ab 10 m Länge sowie nicht transparente Lärmschutzwände mit Kletter- bzw. Rankpflanzen wie

Hedera helix- Efeu
Wisteria sinensis- Glyzinie
Parthenocissus spec.- Wilder Wein in Arten
Fallopia aubertii- Knöterich
Clematis spec.- Waldrebe

zu begrünen, wobei Pflanzbeete mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein müssen. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen. Es ist zulässig, maximal die Hälfte des Pflanzbeetes mit wasserdurchlässigem Pflaster zu befestigen.

9.7 Dächer von Gebäuden, die als Flachdächer ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist. Garagenflachdächer und Carports sind ganzflächig mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein.

9.8 Ebenerdige private Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

9.9 Bei der Errichtung von Einfriedungen sind durchlaufende Sockel nicht zulässig.

10. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt auf Flächen im Geltungsbereich.
Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes bei der Realisierung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB allen Grundstücken innerhalb der im Planteil festgesetzten Baugebiete ganz zugeordnet (Sammelzuordnung) :

1. Fläche Straßenbegleitgrün S 1 als naturbelassener Bereich in Form einer extensiv gepflegten Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen und Strauchpflanzung
2. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nebst der Festsetzung Nr. 9.4

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 12 BauGB zwischen der Stadt Nürnberg und dem Investor vereinbarten Durchführungsvertrags vorzunehmen.

§ 3
Hinweise

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

§ 4

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt in Kraft. Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3838 vom 21.7.1977, genehmigt mit R.E. vom 24.1.1975 Nr. 220-603.4-16/74, Amtsblatt vom 27.7.1977, S. 171, außer Kraft.

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

Vom ....

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. 3786), 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 Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-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)

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 Planteil 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 Gewerbegebiet GE(e) sind gemäß den gekennzeichneten Teilbereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften und Parkhäuser mit dazugehörigen Stellplätzen sowie Werbeanlagen an der Stätte 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/Freischankflächen 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 Gewerbegebiet 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 Gewerbegebiet GE(e) alle Nebenanlagen und Einrichtungen, mit Ausnahme von Wärmepumpen, nur innerhalb der dafür festgesetzten umgrenzten Flächen zulässig.“

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

„Fallopia aubertii - 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.“

Art. 2

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

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Marcus König
Oberbürgermeister

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE PLANUNG UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT

NÜRNBERG, 31.08.2026
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

gez. Dengler

DENGLER
AMTSLEITER

FÜR DIE GRÜNORDNUNG

NÜRNBERG, 31.08.2026
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT

gez. Köppel

DR. KÖPPEL
AMTSLEITER

VERFAHRENSVERMERKE / AUSFERTIGUNG

(1) DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 26.03.2026 EINGELEITET. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. 8 VOM 08.04.2026 SEITE 170 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

(2) DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE VOM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM 26.03.2026 BESCHLOSSEN UND IN DER ZEIT VOM 13.04.2026 BIS 11.05.2026 DURCHGEFÜHRT. (§ 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)

(4) DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DURCH DEN STADTPLANUNGSAUSSCHUSS AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

SIEGEL

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG

MARCUS KÖNIG
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE IM AMTSBLATT NR. VOM SEITE ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT GETRETEN. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

NÜRNBERG,
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

DENGLER
AMTSLEITER

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet
- Baugrenze
- Baugrenze für Terrassenbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Geschosszahlen
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- TH 329,3 m ü.NN Traufhöhe in Metern über Normalnull, zwingend
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- G+R Geh- und Radweg
- Ein- und Ausfahrtbereich
- mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten (vgl. Satzung)
- Ga Garagen, Carports
- Cp Carports, Stellplatz
- St Stellplatz
- NA Nebenanlagen (Müll)
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Blockheizkraftwerk
- Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzschutzmaßnahmen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LSM 1 Lärmschutzmaßnahme
- Flächen für die Landwirtschaft
- Zu erhaltender Baum
- Zu pflanzender Baum
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- S2 Straßenbegleitgrün (mit Bezeichnung)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummern und Geschosszahl
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Straßenlampe
- Kabelschacht
- Immissionsort
- Straßenverkehrsfläche, Kreuzungsbereich gepflastert
- Wendekreis mit Radius in Metern
- Lärmschutzwall
- RCY Standplatz für Recyclingbehälter

Grünordnung:

- Vorhandener Baum
- Zur Beseitigung vorgesehener Baum
- Zur Pflanzung vorgesehener Baum
- Gehweg Rasenfugenpflaster Baumscheibe / Parkbucht
- Straßenbegleitgrün

BEARBEITUNGSVERMERKE

FÜR DIE GENAUIGKEIT UND VOLLSTÄNDIGKEIT DER KARTENGRUNDLAGE SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS (§ 1 PLANZEICHENVERORDNUNG)

BEARBEITUNG	
BEREICHSLEITER	gez. Pospich
FACHB. LEITER	gez. Schmidpeter
FACHB. LEITER	gez. Titze

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
AMT FÜR GEOINFORMATION UND BODENORDNUNG

gez. Seidler

AMTSLEITER

STAND DER KARTENGRUNDLAGE: 21.10.2013

FÜR DEN ENTWURF DES GRÜNORDNUNGSPLANS

BEARBEITUNG	
ABTEILUNG	gez. Hilker
SACHGEBIET	gez. Witthuhn
BEARBEITUNG	gez. Alkov

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
UMWELTAMT -UMWELTPLANUNG-

gez. Köppel

AMTSLEITER

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF UND SEINE TECHNISCHE RICHTIGKEIT AUF DER GRUNDLAGE DES VORENTWURFS DES STADTPLANUNGSAMTES VOM

BEARBEITUNG	
ABTEILUNG	gez. i.V. Seidel
SACHGEBIET	gez. Seidel
BEARBEITUNG	gez. Hennigs

NÜRNBERG, 10.12.2013
STADT NÜRNBERG
STADTPLANUNGSAMT

ÄNDERUNGEN		
DATUM	S.	AMTSLEITER

gez. Dengler

AMTSLEITER

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I. D. F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR STÄRKUNG DER INNENENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN VOM 11.06.2013 (BGBL. I S. 1548)

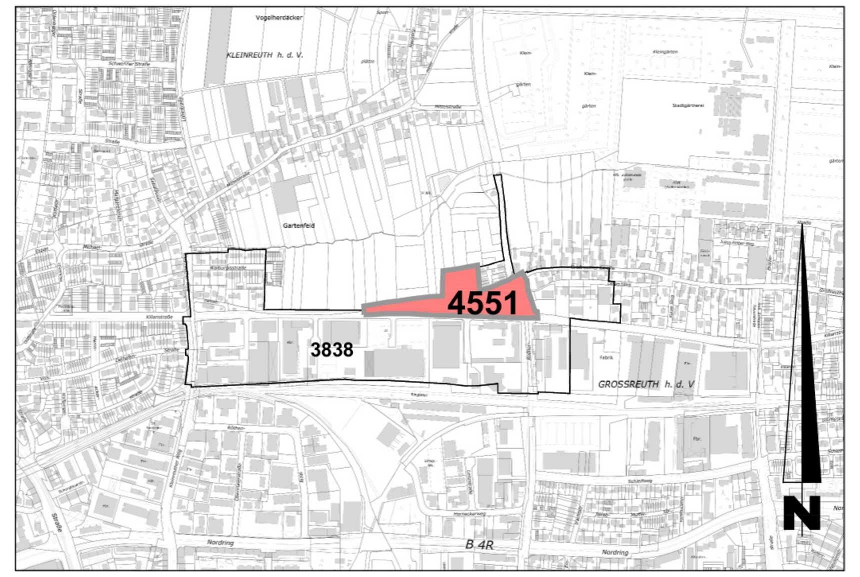
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4551

MIT GRÜNORDNUNG

"GROSSREUTH H.D.V. WEST"

für ein Gebiet nördlich der Kilianstraße und westlich der Rollnerstraße

ÜBERSICHTSPLAN 1 : 10 000



AKTE: 610-31-10

NÜRNBERG

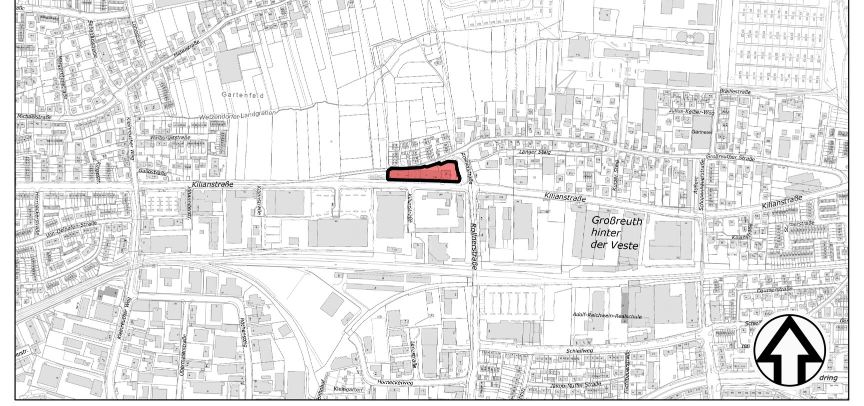
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4551 "GROSSREUTH H.D.V. WEST"

MIT GRÜNORDNUNG

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

1. FERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



ÄNDERUNGEN		
DATUM	BEARB.	OBJEKT

GSP

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung