



Bebauungsplan "Zwischen der Neumarkter Straße und Baudergraben" M1/1000

Nutzungsschablone MK	
GRZ	0,2
GFZ	0,5
$H_{Traufhöhe\ max}$	6,50 m
Anzahl der Vollgeschosse	II+D
Dachform	SD max. 55° FD
Bezugshöhe	FOK EG = +/-0,00 m

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)  
GFZ Geschossflächenzahl  
GRZ Grundflächenzahl  
 $H_{Traufhöhe\ max}$  maximale Höhe der Traufe bzw. Attika über Bezugshöhe  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß nach BauNVO § 16 Abs. 2 und 3  
EG +/-0,00 Höhenbezugspunkt des Geländes in m  
EG +/-0,00 Höhenbezugspunkt in m im Erdgeschoss
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)  
Baulinie  
Baugrenze  
FD Flachdach  
SD Satteldach
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Parkfläche
- 6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
Parkanlage
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
zu erhaltender Baum
- 8. Regelung für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
Umgrenzung des Erhaltungsbereichs Schornstein
- 9. Sonstige Planzeichen**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garage und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der Nutzung wird gemäß Planeinschrieb als Kerngebiet festgesetzt. Die bestehende Bebauung definiert den Raum.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung eingetragene Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Attikahöhen über geplanter Gelände sowie die Dachform festlegt.  
Die maximalen Grundflächen des Baugebietes nach BauNVO § 19 sind aus den Nutzungsschablonen ersichtlich. Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Es werden folgende Höchstgrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgelegt. Für das MK - Gebiet werden als gemeinsame Stellplatzflächen nur die vorhandene Stellplätze an der Zufahrt festgesetzt. Weitere Stellplätze sind nicht zulässig.  
Die maximalen Geschossflächen nach BauNVO § 20 Abs. 3 BauNVO sind aus den Nutzungsschablonen ersichtlich. Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen unberücksichtigt.
- 3. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche**  
3.1 Die Über- und unterbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert  
3.2 Abstandsflächen Regelung gem. Art. 6 Abs.7 Punkt 1 u. 2 BayBO  
Im Geltungsbereich der Satzung gelten für die Berechnung der Abstandsflächen folgende Maßgaben:  
- es wird nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet und  
- die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m.
- 4. Stellplätze und Nebenanlagen**  
4.1 KFZ-Abstellplätze  
Im MK-Gebiet sind für nachfolgende definierte Nutzungen die Anzahl der notwendigen Stellplätze wie folgt zu berechnen und nachzuweisen:  
Wohnungen:  
pro Wohnung bis 120m2 1 Stellplatz  
pro Wohnung über 120m2 2 Stellplätze  
Gaststätten:  
pro 10 m2 Nettogastraumfläche 1 Stellplatz  
Die Stellplätze befinden sich auf dem Parkplatz westlich des Gebäudes.  
4.2 Fahrradabstellplätze  
Im MK-Gebiet sind für die Nutzungen offene Stellplatzanlagen in den Außenanlagen oder im Bauwerk zu errichten. Für eine Wohnnutzung sind 3 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit in eine Nebenanlage zu integrieren.  
4.3 Nebenanlagen  
Gemäß § 14 BauNVO sind Bauten für Müllstandorte, Fahrräder u.ä. zulässig oder in die Gebäude zu integrieren. Nebengebäude sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen in einer vorgegebenen Gestaltung zulässig. Die Gestaltung der Nebenanlagen wird geregelt.

- 5. Bauliche Gestaltung**  
5.1 Dachformen, Dachneigung  
Im Bebauungsplangebiet sind nur geneigte Dächer zulässig oder Flachdächer auf sich unterordnenden Nebengebäuden im Rahmen der Gestaltung zulässig.  
5.2 Dachaufbauten  
An- und Aufbauten außer technisch erforderlichen Auslässen sind nicht zulässig. Die erforderlichen technischen Geräte müssen in der Baukörperkontur platziert werden. Freistehende technische Anlagen sind nicht erlaubt. Technische Anlagen müssen mit umfassenden Bauelementen eingehaust werden und in die Gestaltung der Gesamtanlage integriert sein. Die Nutzung von Solarenergie ist im Rahmen einer Gestaltungssatzung zugelassen.  
5.3 Werbeanlagen  
Die zulässigen Werbeanlagen werden im Rahmen der Altstadtsatzung definiert.  
5.4 Fassaden  
Die Gestaltung der Fassaden ist in der Altstadtsatzung definiert.  
5.5 Fenster  
Die Fenster sind in ihrer Wirkung und Funktion für die Durchsicht freizuhalten, sie dürfen nicht opak zugeklebt, verhängt, verblendet und zugestellt werden.
- 6. Immissionsschutz**  
6.1 Allgemein  
Für schutzbedürftige Nutzungen ist hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen eine Schutzwürdigkeit analog einem Mischgebiet zu Grunde zu legen.  
6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm  
Für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärmwirkungen Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Verkehrslärm zu treffen.  
6.3 Biergartenlärm: Immissionsrichtwerte für Geräuschübertragung  
Bei Einreichung des Bauantrages ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

**7. Grünordnung**

- 7.1 Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen**  
Es ist das festgesetzte Konzept umzusetzen. Es soll zur Gewährleistung der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ein grünordnerisches Konzept festgelegt werden. Durch grünordnerische Maßnahmen wird die Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.  
Die Anlage einer Parkanlage in Anlehnung an den historischen Garten ist als öffentlicher Park erklärtes Ziel des Bebauungsplans. Zur Gestaltung der Gartenanlage wird ein gesonderter Plan dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.  
Bei der Bepflanzung sind Gehölze gemäß der unten stehenden Artenliste zu verwenden, die auch als Nahrungsquelle und Lebensraum für viele Tierarten dienen. Durch eine standortgerechte Pflanzenauswahl ist ein guter Wuchserfolg bei geringem Pflegeaufwand zu erzielen.  
Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische groß-, mittel-, und kleinkronige Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Durch die Verwendung von Bäumen in der o.g Größe ist ein gutes Anwachsen zu gewährleisten und eine schnelle Raumwirkung zu erzielen.  
**Pflanzung von Bäumen**  
Im Bereich der Parkplatzflächen und der Grünflächen sind Hochstämme der folgenden Artenliste, in der Pflanzgröße H 3xv, mB, STU 16-18 zu verwenden und mit einer unterirdischen Baumverankerung zu sichern.  
- Carpinus betulus 'Fastigiata' säulenförmige Hainbuche  
- Acer Campestre Feld-Ahorn  
- Acer platanoides Spitz-Ahorn  
- Aesculus x carnea, 'Britoti' Scharlach-Roskastanie  
- Prunus avium Vogel-Kirsche  
- Prunus x yedoensis Maian-Kirsche  
- Platanus x acerifolia Platane  
**Pflanzung von freiwachsenden Hecken und Sträuchern**  
Die Heckenpflanzungen bewirken eine abwechslungsreiche landschaftliche Einbindung und Durchgrünung und dienen als Nahrungs- und Brutstätte für die dort vorkommenden Vogelarten.  
**Pflanzung von Sträuchern**  
Folgende Straucharten sind zu verwenden:  
- Acer campestre Feldahorn  
- Cornus mas Kornelkirsche  
- Cornus sanguinea Hartriegel  
- Corylus avellana Hasel  
- Crataegus monogyna Weißdorn  
- Ligustrum vulgare Liguster  
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere  
- Rosa pimpinellifolia Bimbernell Rose  
- Rosa canina Hunds-Rose  
- Rosa glauca Hecht-Rose  
- Rosa rubiginosa Wein-Rose  
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
- Sambucus racemosa Trauben Holunder  
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Pflanzqualität: Strauch 2 xv, 60-100 cm
- 7.2 Stellplatzanlagen**  
Die Stellplätze werden soweit möglich mit Großbäumen überstellt. Die Bäume stehen in Pflanzstreifen – in unbefestigten Baumscheiben und sind dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein ausreichend großer Wurzelraum vorzusehen. Die Bäume sind mit einer unterirdischen Baumverankerung zu sichern. Die Befestigung der Stellplätze ist mit versickerungsfähigen Belag vorzusehen.
- 7.3 Abwasserbeseitigung**  
Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem.  
Schmutzwasser:  
Die Schmutzwasserkanäle werden über vorhandene Leitungen an den vorhandenen Kanal in der Neumarkter Straße angeschlossen.  
Regenwasser:  
Die Regenwasserableitung erfolgt in östliche Richtung zum Biergarten und der Parkanlage und bildet dort Rigolen aus.  
Das Niederschlagswasser des Baukörpers ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Regenwasserableitung regelt ein wasserrechtliches Verfahren. Schäden aus Starkregenereignissen und Sturzfluten werden durch bauliche Schutzmaßnahmen auf Grundstücksebene verhindert.
- 7.4 Dachflächen**  
Die Dachflächen der Bereiche mit Flachdächern sind als Retentionsflächen extensiv (Kraut- und Grasvegetation) zu begrünen.
- 7.5 Vermeidungsmaßnahmen**  
Als Vermeidungsmaßnahmen sind die Vorgaben der Zeitfenster aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) einzuhalten. Die Baumfäll- und Abbrucharbeiten sollen nicht während der Vogel-Brutzeiten (Anfang Februar bis Ende August).
- 8. Erhaltungsbereich**  
Als baulicher Bestand soll der Kernbaukörper mit seiner gastronomischen Nutzung erhalten werden. Ebenso soll der Garten den Charakter des Biergartens erhalten und in eine sich anschließende Parkanlage einen fließenden Übergang anbieten.
- 9. Nachrichtliche Übernahmen**  
NN

- Hinweise:**  
1. Dienstbarkeiten  
Es liegen folgende Dienstbarkeiten vor:  
Die Leitungen befinden sich im Bereich der Erschließungswege.  
2. Luftreinhaltung  
Auswirkungen durch Lagerungen und Müll sowie durch Beleuchtung sind zu prüfen.  
3. Vollgeschoss  
Geschosse, in denen sich ausschließlich Technik befindet, sind keine Vollgeschosse.  
4. Planunterlagen der Anlagen:  
Blatt 01 Bebauungsplan "Unteres Tor"  
Blatt 02 Freiflächenplan

**Verfahrensvermerke B-Plan**

- 1. Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung eines Bebauungsplans ..... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg ändert in der Sitzung vom ..... seinen Beschluss vom ..... ab. Die Planung wird in der selben Sitzung gebilligt.
- 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- 8. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- 9. Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_ Erich Odörfer, Erster Bürgermeister


12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ..... ist damit in Kraft getreten.

\_\_\_\_\_ Erich Odörfer, Erster Bürgermeister

## Bebauungsplan

### Nr. 40 "Zwischen der Neumarkter Straße und Baudergraben"

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke Fl.Nrn. 345, 347/2, 401/46 Tfl. der Gemarkung Altdorf b. Nürnberg



**STADT ALTDORF**  
b.Nürnberg

## Blatt 01

**Rechtsverbindlich seit:**

Auftraggeber:	<b>Stadt Altdorf</b> Erster Bürgermeister Erich Odörfer Röderstr.10 90518 Altdorf b. Nürnberg
Projektbearbeitung:	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-right: 5px;">KJS+</div> <div style="font-size: small;">LORENZ LANDSCHAFTSARCHITEKTEN</div> </div> <div style="font-size: x-small; margin-top: 5px;">Architekten</div>
Billigungsbeschluss:	
Geänderte Fassung vom:	
gez. Erster Bürgermeister Erich Odörfer	_____

PLAN : B-Plan "Zwischen der Neumarkter Straße und Baudergraben" MASSTAB: 1:1000

Stand: 22.01.2016 GEZ : dm PLAN - NR. Blatt 01

Abstimmung mit 'Stadtbauamt', da Verfahren nach § 12a BauGB