

Sitzungsunterlagen

38. Sitzung des Stadtrates

(Die Ortsbesichtigung zum B-Plan
Nr. 55 findet um 18.00 Uhr statt.
Treffpunkt ist vor Ort in Weinhof.)

25.04.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Öffentliche Bekanntmachung	4
Vorlagendokumente	
TOP Ö 1 Bürgerfragestunde	
Erläuterungen für Bürger GL/0018/2023	6
TOP Ö 2 Genehmigung des Protokolls der 37. Stadtratssitzung vom 30.03.2023	
Erläuterungen für Bürger GL/0019/2023	7
TOP Ö 3 Vereidigung eines Feldgeschworenen	
Erläuterungen für Bürger SBA/0042/2023	8
TOP Ö 4 Aktuelles aus dem Rathaus	
Erläuterungen für Bürger GL/0020/2023	9
TOP Ö 5 Komplettsanierung des Spielplatzes in Röthenbach	
Erläuterungen für Bürger SBA/0046/2023	10
TOP Ö 6 EDV-Systembetreuung an den Schulen	
Erläuterungen für Bürger GL/0027/2023	11
TOP Ö 7 Sondernutzungsrecht; hier: Zulassung von Außenbestuhlungen im Bereich öffentlicher Parkplätze im Altstadtbereich	
Erläuterungen für Bürger GL/0024/2023	12
TOP Ö 8 Vollzug der Baugesetze; 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmli. Beteiligung der Träger öff. Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 13 a BauGB	
Erläuterungen für Bürger SBA/0036/2023	13
TOP Ö 9 Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" gem. § 13a BauGB - Satzungsbeschluss	
Erläuterungen für Bürger SBA/0037/2023	42
Bürger Vorlage ALT_BP12b_5Aend_SF_0_Planblatt_230425 SBA/0037/2023	43
Bürger Vorlage ALT_BP12b_5Aend_SF_1_Satzung_2304255 SBA/0037/2023	44
TOP Ö 10 Ortsbesichtigung; Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof - Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	
Erläuterungen für Bürger SBA/0020/2022/2	50
Bürger Plan A 4 gesamt SBA/0020/2022/2	52
TOP Ö 11 Dienstbarkeit Stellplatz Weißturm-gasse	
Erläuterungen für Bürger SBA/0044/2023	58
TOP Ö 12 Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2022	
Erläuterungen für Bürger FV/0007/2023	59
TOP Ö 13 Darlehensaufnahme Hochwasserfreilegung Ludersheim und Kanalsanierung Eismannsberg	
Erläuterungen für Bürger FV/0008/2023	60
TOP Ö 14 Information zur baurechtlichen Beurteilung von Tiny-Haus-Siedlungen; Anfrage der SPD-Fraktion	
Erläuterungen für Bürger SBA/0048/2023	61
STR und Buerger SPD Anfrage SBA/0048/2023	62

Altdorf, 18.04.2023

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **25.04.2023**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **38. Sitzung des Stadtrates** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt. (Die Ortsbesichtigung zum B-Plan Nr. 55 findet um 18.00 Uhr statt. Treffpunkt ist vor Ort in Weinhof.)

Tagesordnung:

1. **Bürgerfragestunde**
2. **Genehmigung des Protokolls der 37. Stadtratssitzung vom 30.03.2023**
3. **Vereidigung eines Feldgeschworenen**
4. **Aktuelles aus dem Rathaus**
5. **Komplettsanierung des Spielplatzes in Röthenbach**
6. **EDV-Systembetreuung an den Schulen**
7. **Sondernutzungsrecht; hier: Zulassung von Außenbestuhlungen im Bereich öffentlicher Parkplätze im Altstadtbereich**
8. **Vollzug der Baugesetze; 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" - Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Träger öff. Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. 13 a BauGB**
9. **Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" gem. § 13a BauGB - Satzungsbeschluss**
10. **Ortsbesichtigung; Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof - Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**
11. **Dienstbarkeit Stellplatz Weißturmstraße**
12. **Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2022**
13. **Darlehensaufnahme Hochwasserfreilegung Ludersheim und Kanalsanierung Eismannsberg**

14. **Information zur baurechtlichen Beurteilung von Tiny-Haus-Siedlungen; Anfrage der SPD-Fraktion**
15. **Bekanntgabe einer Eilentscheidung bezüglich der Anschaffung eines gebrauchten Traktors incl. Schneepflug**

Martin Tabor
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 21.04.2023 bis 25.04.2023

**Erläuterung zur
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0018/2023

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 04.04.2023

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Bürgerfragestunde**

Gem. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 07.05.2020 findet vor Eröffnung der Sitzung eine Bürgerfragestunde statt.

Dabei erhalten Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, Fragen an die Sitzungsleitung zu stellen.

**Erläuterung zur
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0019/2023

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 04.04.2023

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung des Protokolls der 37. Stadtratssitzung vom 30.03.2023**

Gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist grundsätzlich zu Beginn der Sitzung die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung zu genehmigen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt das Protokoll der 37. Stadtratssitzung vom 30.03.2023.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 25.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Vereidigung eines Feldgeschworenen**

Mit Schreiben vom 13.03.2023 hat der Obmann der Feldgeschworenen der Gemarkung Pühlheim, Hans Prottengeier, mitgeteilt, dass eine Nachwahl für den verstorbenen Hans Beutin durchgeführt wurde.

Die Wahl fiel einstimmig auf Robert Beutin und dieser nahm die Wahl an.

Zur Ausübung dieses kommunalen Ehrenamtes ist eine Vereidigung im Stadtrat erforderlich.

**Erläuterung zur
Informationsvorlage**

Vorlage Nr.: GL/0020/2023

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 04.04.2023
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Aktuelles aus dem Rathaus**

Erster Bürgermeister Martin Tabor wird jeweils zu Beginn der Stadtratssitzungen über aktuelle Themen aus dem Rathaus berichten.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Komplettsanierung des Spielplatzes in Röthenbach**

Frau Danninger wurde mit der Komplettsanierung des Spielplatzes in Röthenbach, Zum Birkenschlag, 90518 Altdorf, beauftragt.

Frau Danninger hat 2 Varianten erarbeitet welche sich im Wesentlichen durch die verwendeten Materialien sowie dem Anspruch der Kletteranlage unterscheiden.

Das erarbeitete Spielplatzkonzept des neuen „Eichenspielplatzes“ sowie die dazugehörigen Entwurfserläuterungen mit entsprechenden Kosten, werden von Frau Danninger vorgestellt.

Stadt Altdorf b. Nürnberg**Erläuterung zur
Beschlussvorlage****Vorlage Nr.: GL/0027/2023**

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 17.04.2023

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**EDV-Systembetreuung an den Schulen**

Federführung: Geschäftsleitung	Datum: 06.04.2023
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Sondernutzungsrecht; hier: Zulassung von Außenbestuhlungen im Bereich öffentlicher Parkplätze im Altstadtbereich**

Auf die Sitzungsvorlage zur Stadtratssitzung am 30.03.2023 wird verwiesen.

Der Stadtrat hat mit 15:6 Stimmen diesen TOP zurückgestellt und die Verwaltung u. a. beauftragt hinsichtlich möglicher Außenbestuhlungen auf öffentlichen Parkplätzen im Bereich des Marktplatzes und umliegender Straßen in der Altstadt konkrete Planunterlagen der jeweiligen Gastronomen vorzulegen.

Zwischenzeitlich hatte die Verwaltung deshalb nochmals mit den Wirten Kontakt aufgenommen, um deren jeweiligen konkreten Platzbedarf zu klären.

Demnach besteht aktuell noch ein konkreter Antrag des Gasthauses „Alte Nagelschmiede“, der sich inhaltlich auf den bereits benannten Umfang von fünf Parkplätzen vor dem Gebäude bezieht. Nach Auskunft der Wirtsfamilie lässt sich allerdings die von der Verwaltung ursprünglich als Kompromiss angedachte Option, die Sondernutzungsflächen tagsüber zu räumen, damit die Flächen dann als Parkplatz zur Verfügung stehen, aus logistischen und personellen Gründen für die Nagelschmiede nicht realisieren.

Der konkrete Antrag des Gasthauses wäre deshalb, die saisonale Nutzung von fünf öffentlichen Parkflächen als Außenbewirtschaftungsfläche im Wege der Sondernutzung, ohne zeitliche Einschränkung.

Weitere Gastronomen haben sich bislang nicht bei der Verwaltung gemeldet. Auf die Stellungnahme des Behindertenbeauftragten, Herrn Reuter, vom 28.03.2023 wird hingewiesen.

Unabhängig von der politischen Bewertung des oben genannten Antrags möchte die Geschäftsleitung darauf hinweisen, dass sich aus einer möglichen Genehmigung im Einzelfall hier ggf. auch Rechtsansprüche für andere Antragsteller ergeben könnten. (Präcedenzwirkung). Insoweit wird auf die grundsätzliche Bedeutung einer möglichen positiven Entscheidung zugunsten des Antragstellers hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Ein Beschluss ist ggf. im Rahmen der Sitzung zu erarbeiten.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" - Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der förmli. Beteiligung der Träger öff. Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2022 wurde die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ beschlossen.
Auf die Sitzungsunterlagen dieser Sitzung wird hingewiesen und Bezug genommen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 05.12.2022 wurde ebenfalls die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 20.02.2023 -22.03.2023 durchgeführt.

In der beigefügten Zusammenstellung (siehe Anlage" sind die Stellungnahmen der Behörden/T.ö.B. mit der vorgeschlagenen Abwägung und dem Beschlussvorschlag aufgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen 8 Stellungnahmen ein, davon eine Stellungnahme mit Unterschriftsliste.

Auf diese Tabelle wird Bezug genommen und verwiesen.

1. Gemeinde Berg
2. Gemeinde Henfenfeld
3. Gemeinde Leinburg
4. Gemeinde Winkelhaid
5. Markt Feucht
6. Landratsamt Nürnberger Land
7. Landratsamt Nürnberger Land – Gesundheitsamt
8. Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
9. Regierung von Mittelfranken
10. Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
11. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
12. Staatliches Bauamt Nürnberg
13. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth
15. Amt für ländliche Entwicklung Mittelfranken
16. N-ERGIE Netz GmbH

17. PLEDOC GmbH
18. TenneT TSO GmbH
19. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
20. Handwerkskammer für Mittelfranken
21. Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
22. Immobilien Freistaat Bayern
23. Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land
24. Kreisheimatpfleger Nürnberger Land Robert Giersch
25. Polizeiinspektion Altdorf
26. Anonym 1
27. Anonym 2
28. Anonym 3
29. Anonym 4
30. Anonym 5
31. Anonym 6
32. Anonym 7
33. Anonym 8

Beschlussvorschläge:

Beschluss 1 Gemeinde Berg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Berg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 2 Gemeinde Henfenfeld

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Henfenfeld wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 3 Gemeinde Leinburg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Leinburg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 4 Gemeinde Winkelhaid

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Gemeinde Winkelhaid wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 5 Markt Feucht

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Marktes Feucht wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 6 Landratsamt Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamts Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Planungsrecht:

Wie auch in der Kommentierung zum Baugesetzbuch/BauNVO durch Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (E/K/Z/B) dargelegt, dient die Vollgeschossbestimmung der BauNVO nur indirekt der Höhenbestimmung der baulichen Anlagen. Wie auch durch das Landratsamt empfohlen, wurde hierfür in den Festsetzungen des Bebauungsplans eine max. zulässige Gebäudehöhe sowie ein eindeutiger Höhenbezugspunkt bestimmt. Somit ist die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung angemessen gewährleistet. Weitergehende Festsetzungen zur OK Fertigfußboden oder Traufhöhen sind nach fachlicher Würdigung entbehrlich. Bzgl. der getroffenen Festsetzung zur Vollgeschossbestimmung ist festzustellen: die getroffene Festsetzung III+KG ist in Ergänzung der unter 2. der Festsetzung durch Planzeichnung getroffenen weitergehenden Bestimmungen zu sehen. Dort ist bestimmt KG als Vollgeschoss. Somit sind ausschließlich Vollgeschosse entsprechend der Möglichkeiten der BauNVO bestimmt. Auch in den textlichen Festsetzungen ist dies entsprechend nochmals bestimmt und klargestellt, sowie in der Begründung erläutert. Die Definition der Vollgeschosse dient aufgrund des „vollständigen oder weitreichenden Bedeutungsverlusts“ im Bauordnungsrecht (Vgl. E/K/Z/B Rd.Zif. 12 zu § 20 BauNVO) hauptsächlich zur Ermittlung der zulässigen Geschossfläche, der Baumasse sowie der Nichtanrechnung von Garagengeschossen. Da das Kellergeschoss im Wesentlichen ein Garagengeschoss darstellt wird nach sorgsamer Würdigung auf die bisherige Festsetzung +KG (als Vollgeschoss“ verzichtet. Sie wird ersetzt durch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen gem. § 21a Abs.1 BauNVO, dass Garagengeschosse nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Veränderungen in der Höhenentwicklung und Baumasse der zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich hieraus nicht. Die angemessene Höhenentwicklung ist durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Somit ergeben sich durch die Anpassung auch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

Die getroffene Festsetzung MFH wird ersatzlos gestrichen, da sie entbehrlich ist. Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld sind aus der Streichung nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange Dritter sind gegenüber der bisher vorgesehenen Bestimmung ebenfalls nicht zu erwarten. Die Streichung berührt nicht die Grundzüge der Planung, so dass von einer erneuten Auslegung abgesehen werden kann.

Die empfohlene Ergänzung hinsichtlich § 6 BayBO wird im Sinne der Klarstellung aufgenommen.

Es erfolgt für den Änderungsbereich eine qualifizierte eigenständige Änderung des Planungsrechtes und ersetzt das bisherige Planungsrecht im Geltungsbereich der Satzung umfassend. Die Präambel der Satzung erläutert die anzuwendende BauNVO. Der Sachverhalt wird aber unter 7.6 der Begründung nochmals klarstellend ergänzend erläutert.

Immissionsschutz

Die Aussagen um Schallschutz werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter 11. bereits eine Abwägung zur Thematik Immissionen aus der Tiefgaragenabfahrt enthalten. Dort sind auch bereits Empfehlungen zur schalloptimierten Ausführung dargelegt. Eine verbindliche Bestimmung der Vorlage eines Schalltechnischen Nachweises kann aber auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen. Ein entsprechender Hinweis, welcher eine entsprechende Forderung auf Ebene des Bebauungsplans suggeriert ist ebenfalls nicht möglich. Es wird aber in der Begründung ein Hinweis aufgenommen, dass die konkrete Auslegung der Immissionsschutzmaßnahmen einer Tiefgaragenabfahrt im Zuge der konkreten Bauvorhaben zu erfolgen hat und hierfür ggf. schalltechnische Nachweise zu

erfolgen haben.

(Simon/Busse/Gaßner, BayBO, Stand: Februar 2015, Art. 64, Rn. 70). Nach dem Sinn und Zweck der genannten Vorschriften muss es jedoch entscheidend darauf ankommen, ob berechnete Zweifel an der Zulässigkeit des im Einzelfall beantragten Vorhabens bestehen, die nur durch Vorlage eines Gutachtens ausgeräumt werden können.“ (Vgl. VG Regensburg, Urteil v. 28.05.2015 RN 6 K 15.795). Somit kann auch kein allgemeiner Hinweis im Planverfahren angebracht werden, dass ein schalltechnisches Gutachten für eine Tiefgaragenabfahrt vorzulegen ist.

Art. 64 BayBO i.V. m. §1 Abs. 4 BauVorIV regelt die für einen Bauantrag vorzulegenden Unterlagen und Nachweise. Weitergehende Bestimmungsmöglichkeiten bereits auf Ebene des Bebauungsplans bestehen nicht. Das VG Regensburg hat in einem Verfahren im Jahr 2015 ausgeführt: „Aus diesem Gesetzeszweck ergibt sich auch die Frage, welche Gutachten von der Baugenehmigungsbehörde verlangt werden können. Weder Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO noch § 1 Abs. 4 BauVorIV regeln unmittelbar, welche weiteren Unterlagen „erforderlich“ sind, vielmehr hat die Bauaufsichtsbehörde hierüber „nach pflichtgemäßem Ermessen“ zu entscheiden ist.

Naturschutz

Der fehlerhaften Sätze des Hinweises werden gestrichen.

Bodenschutz

Die Aussagen zum Bodenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich keine Veranlassung.

Wasserrecht

Die Aussagen zum Wasserrecht werden zur Kenntnis genommen. Sind entsprechend in der Begründung zur Bauleitplanung bereits dargelegt.

Beschluss 7 Landratsamt Nürnberger Land – Gesundheitsamt

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Landratsamtes Nürnberger Land - Gesundheitsamt wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 8 Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Regionalen Planungsverband Westmittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 9 Regierung von Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 10 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern wird

zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 11 Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 12 Staatliches Bauamt Nürnberg

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Staatliches Bauamts Nürnberg wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Die erbetenen Informationen werden nach Rechtskraft übermittelt

Beschluss 14 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 15 Amt für ländliche Entwicklung

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 16 N-ERGIE Netz GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung für die vorliegende Bauleitplanung.

Die erbetene Beteiligung bei konkreten Baumaßnahmen wird bzgl. der Privatbaumaßnahmen dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt. Weitere Veranlassungen ergeben sich nicht.

Beschluss 17 PLEDOC GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der PLEDOC GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 18 TenneT TSO GmbH

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der TenneT TSO GmbH wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bundesamts für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 20 Handwerkskammer für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 21 Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Industrie und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 22 Immobilien Freistaat Bayern

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Immobilien Freistaat Bayern wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 23 Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisbrandrat Landkreis Nürnberger Land wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die Hinweise sind im Abschnitt 10 der Begründung für die auf Ebene des Bebauungsplans übliche Tiefe bereits dargelegt. Bauliche Veränderungen der bestehenden Straßen sind nicht geplant. Die weitergehenden Aspekte betreffen die konkrete Vorhabenplanung und sind dort durch den Vorhabenträger und seine Planer zu beachten.

Beschluss 24 Kreisheimatpfleger Nürnberger Land Robert Giersch

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Kreisheimatpflegers Nürnberger Land Robert Giersch wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.

Beschluss 25 Polizeiinspektion Altdorf

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme der Polizeiinspektion Altdorf wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die für ein Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze ergeben sich auf Basis der Satzung über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Altdorf. Dieser hat auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Eine Bereitstellung von öffentlichem Verkehrsraum zu Gunsten privaten Parkens ist weder geplant noch städtebaulich als vertretbar zu erachten. Die Stellplatzsatzung regelt in angemessener Weise, dass den aktuellen Belangen des motorisierten Individualverkehrs Rechnung getragen ist. Hiervon abweichende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Die Aussagen zur Gestaltung der Tiefgaragenein- und Ausfahrt werden zur Kenntnis genommen. Die GaStellV macht hier bereits hinreichende Vorgaben, so dass von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

Hinsichtlich des Parkens im öffentlichen Raum und Sichtbeziehungen ist im Bereich des Plangebietes auf § 12 Abs. 2 StVO zu verweisen. Durch die auf der Südseite unmittelbar am Straßenraum durchgehend errichteten Stellplätze verschmälert sich bereits im Bestand bei einem Parken auf der Straße so stark, dass eine „schmale“ Fahrbahn entstehen würde und somit ein Parken dort nicht zulässig sein wird. Die weitergehenden Hinweise zur Gestaltung der Privatflächen und der Vermeidung von Sichteinschränkungen werden redaktionell in der Begründung ergänzt. Die Beachtung obliegt aber dem jeweiligen konkreten Vorhabenträger.

Die Hinweise bzgl. möglicher verkehrsrechtlicher Anordnungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Umsetzung obliegt aber dem späteren Vollzug – falls notwendig. Unmittelbare diesbezügliche Absichten oder Notwendigkeiten bestehen aber nicht.

Beschluss 26 Anonym 1

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 1 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Es ist festzustellen, dass es sich nicht um das letzte Grundstück an der Donellusstraße handelt. Der Blick ins das Luftbild zeigt, dass in der Donellusstraße noch weitere unbebaute Grundstücke vorhanden sind, welche grundsätzlich einer Bebauung zugeführt werden könnten (Fl.Nrn. 1565/1, 1560/7, 1560/9, 1560/10, 1560/26, 1560/27 und 1560/29, alle Gemarkung Altdorf b. Nürnberg)

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe

von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfügestab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührlige Auswirkungen auf das Umfeld.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Beschluss 27 Anonym 2

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 2 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Trauffhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend Höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfügestab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf

die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die Planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude

mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebürliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Hiermit wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre! Festzustellen ist zudem, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner selbst mit verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger u.ä. genutzt. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einer gewissen Grad auch selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt. Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden

Ausführungen nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Beschluss 28 Anonym 3

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 3 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Voll-geschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dach-neigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnitt-zeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen. Die Angabe zu Vollgeschossen ist somit nur bedingt aussagefähig, wenn es um die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur geht!

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich in der Gesamtschau im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Die nun vorgesehene Zulässigkeit der Umsetzung von Flachdachgebäuden sorgt hierbei dafür, dass die städtebaulich verträgliche Gesamthöhenentwicklung gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung der Ausführung als Gründach wird zudem dafür Sorge getragen, dass die Satteldächer mit Dachziegeln unvermeidliche Aufheizung minimiert wird. Zudem ist festzustellen, dass die im ursprünglichen Planungsrecht vorgesehenen Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Realität erkennbar aufgeweicht wurden.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäude-körper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die getroffene Festsetzung zur Umsetzung von formell 3 Vollgeschossen vollzieht planerisch unter Beachtung der tatsächlich bereits möglichen Höhenentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit nach, welche aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen ist. Hieran soll aus planerischer Sicht festgehalten werden.

Für die Abwägung der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung kann der Blick nicht nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt werden! Vielmehr ist der Blick auf das relevante gesamte städtebauliche Umfeld zu lenken. Die von Herr Pröpster angeführte Bebauung an der Schopperstraße ist somit durchaus in die Gesamtabwägung einzuführen. Im Weiteren ist diesbezüglich auf die bereits ausgeführten Aussagen über die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu verweisen. Hinsichtlich der „Wahrung des Gesamtbildes des Straßenzuges“ ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsrecht ursprünglich südlich der Donellusstraße vorgesehene Bebauung mit Garagenzeile und dahinterliegender Bebauung gar nicht umgesetzt wurde. Stattdessen wurde auf die Garagenzeile verzichtet und die Bebauung an die Straße herangerückt. Für den ruhenden Verkehr blieb im Wesentlichen nur noch ein als Stellplatz zu nutzender Streifen. Dieser wiederum wird durch Bewohner vermehrt durch Carports, Nebenanlagen und ähnlichem in einer Art und Weise umgestaltet, dass der ursprüngliche Gesamteindruck bereits erheblich gestört wird. Auch von den Vorgaben zur Dachgestaltung und Farbe der Dachziegel oder Fassadenfarben wurde bereits an verschiedenen Stellen erheblich abgewichen, so dass aus planerischer Sicht hiermit bereits erhebliche Störung bzw. Tradierungen des ursprünglichen Gesamtgestaltungskonzeptes entstanden sind.

Zur nun geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen ist wiederum auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung zu verweisen. Sie ist in diesem Kontext als Verträglich zu erachten. Es entsteht auch kein „Mehr“ an Höhe, da die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nun eindeutig gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beschränkt ist!

Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei

Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächen-rechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebürliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Ein „Trading Down Effekt“ wie von den Eingebenden befürchtet kann nicht nachvollzogen werden. Bereits im Bestand ist für das überplanten Grundstück bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes eine erkennbar verdichtete Bebauung möglich. Ein sich „änderndes Gesamtbild“ des Straßenzuges führt nicht automatisch zu einer „schlechteren“ Grundstücksbewertung im Sinne der harten faktischen Bewertungskriterien des Gutachterausschusses. Die von den Eingebenden benannten Bedenken sind hier eher als „weiche“ subjektive Bedenken zu erachten, die stark von der individuellen Einzelabschätzung abhängen. Aus planerischer Sicht wären hier eher die zwischenzeitlich erfolgten vielfachen kreativen Gestaltungen der Stellplatzbereiche als „negatives“ Bewertungskriterium zu erachten. Die diesbezüglichen Bedenken können daher objektiv bzgl. der Planungen nicht geteilt werden.

Die mit „Störung der Umwelt“ dargelegten Vorurteile gegenüber Nutzern von Mietwohnungen sind aus planerischer Sicht unverständlich und entschieden zurückweisen! Es sind Unterstellungen und Mutmaßungen, welche nicht Abwägungsrelevant sind. Zudem ist auch darauf hinzuweisen, dass auch Reihenhausparzellen oder Einfamilienhäuser heute oder später vielleicht fremdvermietet werden können oder vielleicht auch schon sind!

Mit der Änderung des Planungsrechtes entstehen keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese auch im Bestand bereits möglich wären! Auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung ist zu erweisen. Auch mit dem ursprünglichen Baufenster wäre bereits eine Bebauung mit zwei größeren Baukörpern möglich gewesen. Durch die bisherige Ausführung mit geneigtem Dach mit Dachziegeln wäre faktisch ebenfalls eine deutliche Wärmereflektion verbunden gewesen. Die nun geplante Ausführung als Flachdach ist hier eher positiv zu bewerten, da dieses verbindlich als Gründach ausgeführt werden muss. Gründächer können nachweislich positiv auf das Kleinklima wirken. Da die Festsetzung auch auf die Dachflächen von Tiefgaragen anzuwenden ist, kann aus planerischer Sicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die sich mit den geänderten Planungsrecht ergebenden Auswirkungen nicht anders sind, als sie bereits im Bestand möglich wären.

Die Fragestellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur ist selbstverständlich

bereits in die Planungen eingeflossen! Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Schaffung eines neuen Planungsrechtes handelt, sondern um eine Änderung! Bisher hätte die vollständige Ableitung des gesamten Abwassers über den bestehenden Kanal erfolgen können. Die Flächen waren in der Dimensionierung des Kanals bereits berücksichtigt. Mit der Änderung des Planungsrechtes wird nun im Änderungsbereich abweichend von den bisherigen Bestimmungen im Bereich der Wohnnutzungen des Bebauungsplans 12b eine verpflichtende getrennte Sammlung vorrangiger örtlicher Versickerung des Niederschlagswassers, die verpflichtende Errichtung von Rückhaltevolumen im Plangebiet sowie der Vorbehalt einer Begrenzung der Niederschlagswasserableitung (Drosselung) über den öffentlichen Kanal aufgenommen. Die Situation wird durch die Planungen nicht verschärft, sondern lokal eher entlastet. Hinsichtlich potenzieller Verfahren aus Starkregenereignissen ist auf die Pflichten gem. DIN 1986-100 zu verweisen. Für Grundstücke >800 m² ist ein gesonderter Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass Starkregenereignisse sicher auf dem Grundstück ohne Gefährdungen der überplanten Flächen und des Umfeldes zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Bebauung entstehend aller Voraussicht nach nicht mehr Verkehrsbelastungen, als dies auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre. Die Lage im Nahbereich des Spielplatzes ist bekannt. Jedoch kann hieraus nicht automatisch abgeleitet werden, dass sich das Gefährdungspotenzial erhöht. Der Spielplatz selbst ist zudem mittels Zauns vom Verkehrsraum abgegrenzt. Die Bedenken der Einwendenden sind hier subjektiver Natur. Erkennbar ist aber, dass gerade bei den Bewohnern der Donellusstraße selbst zu einem gewissen Grad zu einer Erhöhung des Gefährdungsgrades beigetragen wird, indem Kraftfahrzeuge widerrechtlich auf den Gehwegflächen der Donellusstraße abgestellt werden und hiermit die Nutzer des Gehweges auf die Straße verdrängt werden. Ein solches Verhalten konnte bei mehreren Ortsbegehungen festgestellt werden. Beispielfhaft sind in auf den als Anlage D der Abwägungstabelle beigefügten Bildauszügen aus dem Kartenprogramm von „LookAround“ Funktion) entsprechende Fehlverhalten dokumentiert. Es handelt sich somit erkennbar um ein allgemeines Thema, welches nicht auf die vorliegende Planung im Sinne der Erhöhung eines Gefährdungspotenzials bezogen werden kann.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Diese differenziert nach den Wohnungsgrößen. Es erfolgt keine pauschale Festsetzung auf 1,5 Stellplätze. Mit der aktuellen Stellplatzsatzung wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre! Auch hierfür wäre ein entsprechender Stellplatznachweis notwendig gewesen.

Planungsrechtlich ist es zunächst irrelevant ob die geplanten Wohnungen eigengenutzt oder Fremdvermietet werden. Für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis entsprechend der Satzung zu führen. Die Bedenken der Eingebenden sind hier nachvollziehbar, können jedoch planungsrechtlich nicht gelöst werden, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem bestehenden Satzungsrecht wird aber dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird.

Festzustellen ist leider, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner auch selbst verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger, Wohnwagen u.ä. festgestellt werden. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einem gewissen Grad auch

selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 29 Anonym 4

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Es ist festzustellen, dass die Stellungnahme Anonym 4 wortgleich mit der Stellungnahme Anonym 3 ist. Es erfolgt eine gleichlautende Abwägung die wie folgt lautet:

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 4 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Bau-fenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dach-neigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen. Die Angabe zu Vollgeschossen ist somit nur bedingt aussagefähig, wenn es um die städtebaulich wirksame Gebäudekubatur geht!

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich in der Gesamtschau im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Die nun vorgesehene Zulässigkeit der Umsetzung von Flachdachgebäuden sorgt hierbei dafür, dass die städtebaulich verträgliche Gesamthöhenentwicklung gewahrt bleibt. Durch die Festsetzung der Ausführung als Gründach wird zudem dafür Sorge getragen, dass die Satteldächer mit Dachziegeln unvermeidliche Aufheizung minimiert wird. Zudem ist festzustellen, dass die im ursprünglichen Planungsrecht vorgesehenen Bestimmungen zur Dachgestaltung in der Realität erkennbar aufgeweicht wurden.

Im Sinne der sorgsamsten Gesamtabwägung wurde im Weiteren zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die getroffene Festsetzung zur Umsetzung von formell 3 Vollgeschossen vollzieht planerisch unter Beachtung der tatsächlich bereits möglichen Höhenentwicklung eine sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit nach, welche aus städtebaulicher Sicht als verträglich anzusehen ist. Hieran soll aus planerischer Sicht festgehalten werden.

Für die Abwägung der städtebaulich verträglichen Gesamtentwicklung kann der Blick nicht nur auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans beschränkt werden! Vielmehr ist der Blick auf das relevante gesamte städtebauliche Umfeld zu lenken. Die von Herr Pröpster angeführte Bebauung an der Schopperstraße ist somit durchaus in die Gesamtabwägung einzuführen. Im Weiteren ist diesbezüglich auf die bereits ausgeführten Aussagen über die zulässige Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu verweisen. Hinsichtlich der „Wahrung des Gesamtbildes des Straßenzuges“ ist darauf hinzuweisen, dass im Planungsrecht ursprünglich südlich der Donellusstraße vorgesehene Bebauung mit Garagenzeile und dahinterliegender Bebauung gar nicht umgesetzt wurde. Stattdessen wurde auf die Garagenzeile verzichtet und die Bebauung an die Straße herangerückt. Für den ruhenden Verkehr blieb im Wesentlichen nur noch ein als Stellplatz zu nutzender Streifen. Dieser wiederum wird durch Bewohner vermehrt durch Carports, Nebenanlagen und ähnlichem in einer Art und Weise umgestaltet, dass der ursprüngliche Gesamteindruck bereits erheblich gestört wird. Auch von den Vorgaben zur Dachgestaltung und Farbe der Dachziegel oder Fassadenfarben wurde bereits an

verschiedenen Stellen erheblich abgewichen, so dass aus planerischer Sicht hiermit bereits erhebliche Störung bzw. Tradierungen des ursprünglichen Gesamtgestaltungskonzeptes entstanden sind.

Zur nun geplanten Bebauung mit drei Vollgeschossen ist wiederum auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung zu verweisen. Sie ist in diesem Kontext als Verträglich zu erachten. Es entsteht auch kein „Mehr“ an Höhe, da die zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen nun eindeutig gegenüber dem bisherigen Planungsrecht beschränkt ist!

Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebürliche Auswirkungen auf das Umfeld.

Ein „Trading Down Effekt“ wie von den Eingebenden befürchtet kann nicht nachvollzogen werden. Bereits im Bestand ist für das überplante Grundstück bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechtes eine erkennbar verdichtete Bebauung möglich. Ein sich „änderndes Gesamtbild“ des Straßenzuges führt nicht automatisch zu einer „schlechteren“ Grundstücksbewertung im Sinne der harten faktischen Bewertungskriterien des Gutachterausschusses. Die von den Eingebenden benannten Bedenken sind hier eher als „weiche“ subjektive Bedenken zu erachten, die stark von der individuellen Einzelabschätzung abhängen. Aus planerischer Sicht wären hier eher die zwischenzeitlich erfolgten vielfachen kreativen Gestaltungen der Stellplatzbereiche als „negatives“ Bewertungskriterium zu erachten. Die diesbezüglichen Bedenken können daher objektiv bzgl. der Planungen nicht geteilt werden.

Die mit „Störung der Umwelt“ dargelegten Vorurteile gegenüber Nutzern von Mietwohnungen sind aus planerischer Sicht unverständlich und entschieden zurückweisen! Es sind Unterstellungen und Mutmaßungen, welche nicht Abwägungsrelevant sind. Zudem ist auch darauf hinzuweisen, dass auch Reihenhausparzellen oder Einfamilienhäuser heute oder

spätere vielleicht fremdvermietet werden können oder vielleicht auch schon sind!

Mit der Änderung des Planungsrechtes entstehen keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese auch im Bestand bereits möglich wären! Auf die Ausführungen zur Höhenentwicklung ist zu erweisen. Auch mit dem ursprünglichen Baufenster wäre bereits eine Bebauung mit zwei größeren Baukörpern möglich gewesen. Durch die bisherige Ausführung mit geneigtem Dach mit Dachziegeln wäre faktisch ebenfalls eine deutliche Wärmereflektion verbunden gewesen. Die nun geplante Ausführung als Flachdach ist hier eher positiv zu bewerten, da dieses verbindlich als Gründach ausgeführt werden muss. Gründächer können nachweislich positiv auf das Kleinklima wirken. Da die Festsetzung auch auf die Dachflächen von Tiefgaragen anzuwenden ist, kann aus planerischer Sicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die sich mit den geänderten Planungsrecht ergebenden Auswirkungen nicht anders sind, als sie bereits im Bestand möglich wären.

Die Fragestellung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Infrastruktur ist selbstverständlich bereits in die Planungen eingeflossen! Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um die Schaffung neues Planungsrechtes handelt, sondern um eine Änderung! Bisher hätte die vollständige Ableitung des gesamten Abwassers über den bestehenden Kanal erfolgen können. Die Flächen waren in der Dimensionierung des Kanals bereits berücksichtigt. Mit der Änderung des Planungsrechtes wird nun im Änderungsbereich abweichend von den bisherigen Bestimmungen im Bereich der Wohnnutzungen des Bebauungsplans 12b eine verpflichtende getrennte Sammlung vorrangige örtliche Versickerung des Niederschlagswassers, die verpflichtende Errichtung von Rückhaltevolumen im Plangebiet sowie der Vorbehalt einer Begrenzung der Niederschlagswasserableitung (Drosselung) über den öffentlichen Kanal aufgenommen. Die Situation wird durch die Planungen nicht verschärft, sondern lokal eher entlastet. Hinsichtlich potenzieller Verfahren aus Starkregenereignissen ist auf die Pflichten gem. DIN1986-100 zu verweisen. Für Grundstücke >800 m² ist ein gesonderter Überflutungsnachweis zu führen, der sicherstellt, dass Starkregenereignisse sicher auf dem Grundstück ohne Gefährdungen des überplanten Flächen und des Umfeldes zurückgehalten werden können.

Mit der geplanten Bebauung entstehend aller Voraussicht nach nicht mehr Verkehrsbelastungen, als dies auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen wäre. Die Lage im Nahbereich des Spielplatzes ist bekannt. Jedoch kann hieraus nicht automatisch abgeleitet werden, dass sich das Gefährdungspotenzial erhöht. Der Spielplatz selbst ist zudem mittels Zauns vom Verkehrsraum abgegrenzt. Die Bedenken der Einwendenden sind hier subjektiver Natur. Erkennbar ist aber, dass gerade bei den Bewohnern der Donellusstraße selbst zu einen gewissen Grad zu einer Erhöhung des Gefährdungsgrades beigetragen wird, indem Kraftfahrzeuge widerrechtlich auf den Gehwegflächen der Donellusstraße abgestellt werden und hiermit die Nutzer des Gehweges auf die Straße verdrängt werden. Ein solches Verhalten konnte bei mehreren Ortsbegehungen festgestellt werden. Beispielhaft sind in auf den als Anlage D der Abwägungstabelle beigefügten Bildauszügen aus dem Kartenprogramm von („LookAround“ Funktion) entsprechende Fehlverhalten dokumentiert. Es handelt sich somit erkennbar um ein allgemeines Thema, welches nicht auf die vorliegende Planung im Sinne der Erhöhung eines Gefährdungspotenzials bezogen werden kann.

Hinsichtlich der Bedenken zum ruhenden Verkehr ist festzustellen, dass für die vorliegende Änderung des Planungsrechtes der erforderliche Stellplatznachweis gem. der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen hat. Diese differenziert nach den Wohnungsgrößen. Es erfolgt keine pauschale Festsetzung auf 1,5 Stellplätze. Mit der aktuellen Stellplatz-satzung wird eine angemessene Anzahl von Stellplätzen für die geplanten Nutzungen sichergestellt. Um diese auf dem Baugrundstück umzusetzen, wurde bewusst ein gesondertes Baufenster für Tiefgaragen festgesetzt, so dass gewährleistet ist, dass auf dem Baugrundstück selbst der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgen kann. Zusätzlich besteht die Möglichkeit entlang der Donellusstraße weitere Stellplätze als Besucherstellplätze umzusetzen. Eine „Verschärfung“ der bestehenden Nutzungssituation des öffentlichen Verkehrsraumes durch die Planungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten. Auch hier ist zudem darauf hinzuweisen, dass eine Bebauung in ähnlicher Dichte mit dem bestehenden Planungsrecht bereits möglich gewesen

wäre! Auch hierfür wäre ein entsprechender Stellplatznachweis notwendig gewesen.

Planungsrechtlich ist es zunächst irrelevant ob die geplanten Wohnungen eigengenutzt oder Fremdvermietet werden. Für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis entsprechend der Satzung zu führen. Die Bedenken der Eingebenden sind hier nachvollziehbar, können jedoch Planungsrechtlich nicht gelöst werden, da hierzu keine Festsetzungsmöglichkeiten bestehen. Mit dem bestehenden Satzungsrecht wird aber dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird.

Festzustellen ist leider, dass die bestehende Stellplatzsituation in der Donellusstraße durch die Bewohner auch selbst mit verursacht wird. Für den ruhenden Verkehr vorgesehene Flächen wurden Abstellflächen, Nebengebäuden und ähnlichem umgenutzt oder werden in ihrer Nutzbarkeit durch Überdachungen u.ä. eingeschränkt. Mehrfach konnte bei Ortsbegehungen auch eine Nutzung als Abstellfläche für Anhänger, Wohnwagen u.ä. festgestellt werden. So verständliche wie entsprechende Nutzungen sind, führt dies aber zu einem gewissen Grad auch selbst zu der von den Einwendenden benannten Herausforderungen in der Donellusstraße. Ein Verzicht auf die Überplanung würde hier nicht zu einer anderweitigen Situation führen.

Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt

Beschluss 30 Anonym 5

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 5 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass für den Änderungsbereich bereits Bauplanungsrecht besteht, welches bei Ausnutzung des damals getroffenen planerischen Rahmens eine erkennbar verdichtete Bauweise ermöglicht hätte. Im Einzelnen ist hierzu auszuführen:

Die mit der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am städtebaulichen Umfeld. Es wird eine max. Gebäudehöhe von 11,00 m festgesetzt. Als Bezugshöhe wurde das Straßenniveau der Donellusstraße angenommen. Für die Abwägung der vorgesehenen Nachverdichtung ist auf das gesamte städtebauliche Umfeld zu reflektieren:

Der Bebauungsplan 12A nördlich der überplanten Flächen lässt im Anschluss an die hier überplanten Flächen eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von 6,80 m zu. Darüber darf ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 38° entstehen. D.h. bei einer angenommenen Haustiefe von ca. 11 m wäre dort nach dem bestehenden Planungsrecht eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,0 m Gesamthöhe mit Dach zulässig. Das Baufenster ist grundsätzlich so groß, dass sogar theoretisch tiefere Bebauungen mit dementsprechend höheren Dächern denkbar wären. Eine Begrenzung der Gesamthöhe durch eine festgesetzte Firsthöhe ist nicht erfolgt. Für den städtebauliche „Einfüßmaßstab“ ist nach Norden daher die gewählte Höhenentwicklung als vertretbar zu erachten. Festzustellen ist, dass für die Abwägung nicht auf die aktuell ausgeführte Höhe abzustellen ist, sondern auf die Planungsrechtlich zulässigen Bebauungen abzustellen.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des

Spielplatzes sowie dem Bau-fenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ I Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dach-neigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnitt-zeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamem Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäude-körper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude

zu errichten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmten Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührende Auswirkungen auf das Umfeld.

Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Die nun getroffene Festsetzung ist daher im Sinne der Nachverdichtung als vertretbar zu errichten und verhindert durch die klare Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nun eine eindeutige Gesamthöhenentwicklung gewährleistet, welche, wie die grafischen Darstellungen der Anlagen A und B zur Abwägungstabelle zeigen keine unverhältnismäßige Benachteiligung des Bestandes darstellt.

Zu den vom potenziellen Vorhabenträger im Rahmen einer nicht von der Stadt Altdorf als Plangeber initiierten Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellten Planungen ist festzustellen, dass es sich hierbei um eine mögliche Planungsabsicht handelt. Ein förmlicher Bauantrag liegt bisher nicht vor. Die seitens der Eingebenden hier angenommenen „Vorgehensweisen“ können so weder bestätigt und angenommen werden.

In welcher Art und Weise das Planungsrecht später konkret umgesetzt wird, obliegt aber dem Vorhabenträger.

Der Bebauungsplan jedoch regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Dies wurde hier sorgsam

vorgenommen und ist als verträglich anzusehen. Es wird empfohlen an der Planung entsprechend festzuhalten.

Beschluss 31 Anonym 6

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 6 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Zu 1. Die Aussagen zum bestehenden Planungsrecht sind unvollständig. Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschossfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsameren Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen

Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Städtebaulich beachtenswert ist zudem, dass im Umfeld des Änderungsbereiches eine entsprechende „Ausnutzung“ des bestehenden Planungsrechtes bereits erfolgt ist. In anderen Bereichen wurden erkennbar Befreiungen vom bestehenden Planungsrecht erteilt bzw. bestehende Baugrenzen auch erkennbar überschritten bzw. abweichend gebaut.

Im Abwägungsprozess beachtenswert sind aus planerischer Sicht zudem die bisherigen und geplanten Baufenster für eine Bebauung. Für den Änderungsbereich existiert aktuell ein großzügiges Baufenster welches im Norden einen Abstand von ca. 3,0 m im Minimum zur Grundstücksgrenze einhält. Im Westen hält das Baufenster nur einen Abstand von ca. 3,25 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird ein Abstand von ca. 4,0 m und im Süden von ca. 5,0 m eingehalten. Innerhalb es so bestimmten Baufensters konnten auch bisher bereits Gebäude mit den vorstehend dargestellten Dimensionen realisiert werden. Das Baufenster ist zudem so groß, dass dort auch zwei Gebäude (als Einzelgebäude) mit bis zu je 6 Wohnungen gem. bestehendem Bauplanungsrecht denkbar waren. Die festgesetzte GRZ von 0,3 ist hierbei aufgrund der Gesamtdimension des Grundstückes nicht als Hinderungsgrund für zwei Gebäude zu erachten. Die nun geplanten Baufenster nehmen im Süden die bestehende Baugrenze auf. Im Westen wird der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze auf ca. 4,40 m vergrößert. Im Norden wird die bisherige Baugrenze ebenfalls eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung des bisherigen Baufensters erfolgt lediglich im Osten um 1,0 m. Dort grenzt aber ein öffentliches Wegegrundstück sowie angrenzend daran ein öffentlicher Spielplatz an. Nachbarschaftliche Belange werden dort nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt, so dass hier eine Abweichung von den bisherigen Vorgaben zum Baufenster verträglich ist. Die nach Norden, Westen und Süden bestimmtem Baugrenzen wurden sorgsam unter Beachtung des aktuellen Abstandsflächenrechtes der bay. Bauordnung (BayBO) von 0,4 H bestimmt. Grafisch ist in Anlage C der Abwägungstabelle eine Überlagerung der Baufenster im Bestand sowie der vorliegenden Planung abgebildet.

Somit wird hier den nachbarschaftlichen Schutzansprechen angemessen Rechnung getragen. Wesentliche zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung, welche sich nicht auch schon aus dem bestehenden Planungsrecht ergeben hätten, sind aus fachlicher Sicht nicht zu erwarten. Mit der Planung kann ein Beitrag zur angemessen verdichteten Bauweise geleistet und hiermit auch zu einem flächensparenden Umgang mit der endlichen Ressource Boden beigetragen werden. Die Planung entspricht damit auch dem gesamtgesellschaftlichen Auftrag eine sozialverträgliche Bodennutzung zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung im Bestand ist hierzu ein wichtiger Beitrag. Im vorliegenden Fall ist zudem in der Gesamtabwägung festzustellen, dass auch mit dem bestehenden Planungsrecht bereits eine deutlich dichtere Bebauung möglich war, als die die aktuell umgesetzte Bebauung im Umfeld den Bewohnern suggeriert. Die vorliegende Änderung greift hierbei die aktuellen Veränderungen in der Bauweise angemessen auf und verhindert gleichzeitig übergebührlige Auswirkungen auf das Umfeld.

Unzutreffend ist, dass die GFZ von 0,4 auf 1,2 angepasst wird. Gem. Einschrieb auf dem Planblatt ist bisher eine GFZ von 0,6 bestimmt ist, welche nun an den Orientierungswert der BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 angepasst werden soll. Dies ist als vertretbar anzusehen, um den Anspruch an angemessen verdichtete und flächensparende Bauweise, wie sein allgemeinesgesellschaftlich zwischenzeitlich umfassend gefordert wird, Rechnung tragen zu

können. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld können nicht gesehen werden.

Die nun getroffene Festsetzung ist daher im Sinne der Nachverdichtung als vertretbar zu erachten und verhindert durch die klare Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nun eine eindeutige Gesamthöhenentwicklung gewährleistet, welche, wie die grafischen Darstellungen der Anlagen A und B zur Abwägungstabelle zeigen keine unverhältnismäßige Benachteiligung des Bestandes darstellt.

Zu 2. Die städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld ist planerisch mit den getroffenen Festsetzungen angemessen gegeben. Insbesondere die Begrenzung der Höhenentwicklung trägt zu einer verträglichen Einbindung bei. Sie spiegelt die veränderten aktuellen Bautrends angemessen wider. Das „sich einfügen“ in das Umfeld ist beachtet. Die diesbezüglichen Einwendungen werden daher nicht geteilt.

Zu 3. Die Aussagen zur gewählten Verfahrensart werden nicht geteilt. Das Verfahren gem. § 13a BauGB ist rechtmäßig angewendet. Die in § 13a benannten Voraussetzungen sind beachtet. Festzustellen ist, dass auch bei Anwendung eines Regelverfahrens die Planung zulässig und umsetzbar wäre! Die seitens der Einwendenden getroffenen Feststellungen, dass bei anderen Verfahrensarten die Änderung unzulässig wäre, entbehren der fachlichen Grundlage! Das vorliegende Verfahren wird entsprechend der maßgeblichen rechtlichen Grundlagen durchgeführt. Dies schließt eine sachgerechte und sorgsame Abwägung aller Interessenslagen ein. Dies ist hier erfolgt. Der Vorwurf der Willkür ist zurückzuweisen. Die Aussagen zur Schaffung von Asylbewerberheimen können nicht geteilt werden.

Entsprechende Nutzungsabsichten sind nicht bekannt. Die Aussagen sind zurückzuweisen! Mit den vorliegenden Planungen wird auch weiterhin eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wie dies bereits im Bestand mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig ist.

Der abschließend geäußerte Vorwurf, dass die Planung eine „Anordnung von vorgesetzter Stelle“ (Übersetzung par ordre du mufti) darstellt, ist erneut zurückzuweisen.

Die Änderung des Planungsrechtes erfolgt auf Basis der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und den dort geregelten Verfahrensvorgaben. Die notwendige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt. Die rechtliche Zuständigkeit für die Planung ist in der kommunalen Planungshoheit gem. BauGB zu finden. Die Beratung, Abwägung und Beschlussfassung zur Planung erfolgt durch den demokratisch gewählten Stadtrat der Stadt Altdorf. Es kann somit zu keinem Zeitpunkt von einer rechtswidrigen Anordnung gesprochen werden!

Die Aussage über eine Bausünde ist ein subjektiver Eindruck und stellt keine objektive Abwägungsgrundlage dar. Die Bedenken der Einwendungsgeber werden daher entsprechend der vorstehenden Ausführungen und Abwägungen nach sorgsamer Prüfung nicht geteilt. Es wird empfohlen an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 32 Anonym 7

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 7 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die geplanten Änderungen dienen der Nachverdichtung im Bestand und der Berücksichtigung

aktueller Bautrends. Die Belange des Umfeldes und der Nachbarschaft sind hierbei in die sorgsame Abwägung eingeflossen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld.

Einschränkungen der Dachform sind dahingehend getroffen, dass Abwandlungen des Satteldachs, bspw. Walmdach, o.ä. ausgeschlossen wurden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Vollgeschosse und Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist festzustellen:

Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschossfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichen, das dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnutzung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamen Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und

anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Da das Kellergeschoss im Wesentlichen ein Garagengeschoss darstellt wird nach sorgsamer Würdigung auf die bisherige Festsetzung +KG (als Vollgeschoss“ verzichtet. Sie wird ersetzt durch eine textliche Festsetzung unter Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen gem. § 21a Abs.1 BauNVO, dass Garagengeschosse nicht auf die zulässige Anzahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Veränderungen in der Höhenentwicklung und Baumasse der zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich hieraus nicht. Die angemessene Höhenentwicklung ist durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Somit ergeben sich durch die Anpassung auch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, so dass auf eine erneute Auslegung verzichtet werden kann.

Die Annahmen sind grundsätzlich Richtig. Die in den Anlagen A und B zur Abwägungstabelle beigefügten Darstellungen zeigte die grundsätzlich mögliche Entwicklung. Dies ist auch nach sorgsamer erneuter Würdigung der Einwendungen weiterhin als vertretbar zu erachten. Die Kubenform führt nicht automatisch zu der bemängelten Massivität. Durch entsprechende bauliche Strukturierungen (Öffnungen), Balkone, Terrassen, etc. Farb- und Materialgestaltung kann hier angemessen entgegengewirkt werden. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

Die Aussagen zum Abstandsflächenrecht werden zur Kenntnis genommen. Im Abwägungsprozess der nachbarschaftlichen Belange sind aber die zwischen den Baukörpern bestimmten Abstände nicht von Relevanz. Hieraus ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Nach Außen halten die getroffenen Festsetzungen nach Norden, Westen und Süden die gem. BayBO notwendigen Mindestabstände ein. Nach Osten schließt ein öffentlicher Gehweg und ein Spielplatz an, so dass auch hier die getroffenen Festsetzungen angemessen sind. Der räumlichen Nähe der Baukörper im Inneren kann durch die entsprechende Anordnung von dienenden Funktionen sowie der Anordnung von Belichtungs- und Belüftungsöffnungen zu den übrigen Seiten angemessen Rechnung getragen werden, so dass hier die Abweichung von den Mindestabstandsflächen der BayBO vertretbar ist. Die Mindestbrandabstände bleiben gewahrt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Beschluss 33 Anonym 8

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und von der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ der Stadt Altdorf b. Nürnberg.

Die eingegangene Stellungnahme des Bürgers Anonym 8 wird zur Kenntnis genommen und in Abwägung aller Belange wie folgt behandelt:

Die geplanten Änderungen dienen der Nachverdichtung im Bestand und der Berücksichtigung aktueller Bautrends. Die Belange des Umfeldes und der Nachbarschaft sind hierbei in die sorgsame Abwägung eingeflossen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das Umfeld.

Hinsichtlich der Entwicklung der Vollgeschosse und Gesamthöhe der baulichen Anlagen ist festzustellen:

Für den vorgesehenen Änderungsbereich wird als Vollgeschosssfestsetzung die Maßgabe II/I+D getroffen. Somit besteht hier eine Wahlfreiheit. Hinsichtlich der Änderung des Planungsrechtes von 2 Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse ist festzuhalten, dass der Begriff des „Vollgeschosses“ nur bedingt einen Rückschluss auf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen und somit die städtebauliche Wirkung der Bebauung zulässt. Aus dem Begriff des Vollgeschosses lässt sich keine Bauhöhe der Gebäude ableiten, da es hierzu keine verbindliche Definition gibt (Vgl. hierzu auch die Kommentierung zum BauGB). Die dritte Dimension baulicher Anlagen lässt sich vielmehr nur durch verbindliche Festsetzungen zur Gebäudehöhen und entsprechenden Bezugspunkten sicher bestimmen. Dies hat das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 12b nur teilweise vollzogen. Zwar wurde eine max. Bebauung mit 2 Vollgeschossen definiert, darüber hinaus aber „nur“ eine Traufhöhe von 6,50 m sowie Bestimmungen für die Dachneigung getroffen. Faktisch waren somit auch im Bestand bereits bauliche Anlagen möglich, welche eine Bebauung mit Dimensionen ermöglichte, die ein faktisches drittes Geschoss ermöglichten, dass dann allerdings kein Vollgeschoss sein durfte.

Im Änderungsbereich selbst, der westlich angrenzenden Bereiche, dem Baufenster östlich des Spielplatzes sowie dem Baufenster südlich der Donellusstraße ist eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen oder alternativ 1 Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss zulässig. Hier besteht aber Wahlfreiheit des konkreten Vorhabenträgers. Es wurde weiterhin eine max. Traufhöhe von 6,0 m zzgl. 0,5 m Kniestock. Unter B 3.1 wird weiterhin eine zulässige Sockelhöhe von 0,3 m bestimmt.

Lässt man diese außer Acht, so wäre eine Traufhöhe von 6,50 m zzgl. Dach zulässig. Als Dachformen sind dort Pultdach und Satteldach zulässig. Die Dachneigung darf max. 45° betragen. Nimmt man auch dort eine Hausbreite von 11,0 m an, so ergibt sich bei Ausnützung der max. zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und eine Dachneigung von 45° rechnerisch eine mögliche Gesamtgebäudehöhe von ca. 12,00 m.

Grafisch sind die zuvor beschriebenen Sachverhalte in der als Anlage A der Gesamtabwägung dargestellten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

Eine solche Höhenentwicklung wäre auch im Änderungsbereich mit dem bestehenden Planungsrecht zulässig gewesen.

Die nun im Änderungsbereich festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich somit im Zulässigkeitsrahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes.

Beachtet man zudem die Festsetzungen über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (B3.6) im bestehenden Planungsrecht für geneigte Dächer, so können hieraus planungsrechtlich städtebaulich wirksame Gebäudehöhen entstehen, welche der nun geplanten Gebäudehöhe gleichartig wirksam sind.

Eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung ist daher mit den nun getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt.

Im Sinne der sorgsamem Gesamtabwägung wurde im Weiteren wurde zusätzlich geprüft, wie sich die geplanten Höhen im Vergleich zum aktuell ausgeführten Zustand der baulichen Anlagen im Umfeld darstellt. Hierbei wurde auf die durch das Vermessungsamt mittels Luftvermessung erstellten LOD2 Gebäudekörper der Bestandsbebauungen zurückgegriffen, diese mit dem digitalen Geländemodell der bay. Vermessungsverwaltung überlagert und anschließend die geplante Baukubatur mit der zulässigen Höhenentwicklung eingefügt. Die entsprechenden Schnittdarstellungen sind als Anlage B zur Abwägungstabelle beigefügt.

Es zeigt sich, dass sich auch unter Beachtung der tatsächlich bisher ausgeführten Bebauungen eine verträgliche städtebauliche Höhenentwicklung abbildet. Unbotmäßige nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld sind auch unter Würdigung der bisher ausgeführten Bebauungen

nicht zu erkennen. Für die Abwägung ist aber letztendlich auf die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit der Flächen abzustellen, da letztendlich auch im Bereich der bereits bebauten Grundstücke Umbauten, Aufstockungen etc. Planungsrechtlich zulässig sind.

Die geforderte Einschränkung auf 2 Vollgeschosse ist daher nicht notwendig. Es wird empfohlen, an den Planungsabsichten festzuhalten.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans regelt den städtebaulich angemessenen Rahmen, welcher aus fachlicher Sicht und besonderer Würdigung der bereits im Bestand möglichen Bebauungen als vertretbar anzusehen ist und dem wichtigen Anspruch an Nachverdichtung, Flächensparen und sorgsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die berechtigten Belange der Nachbarschaft sind in die Planungsabwägungen sorgsam und umfassend eingeflossen und gewürdigt.

Erläuterung zur Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0037/2023

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 11.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B "An der Südtangente" gem. § 13a BauGB - Satzungsbeschluss

Durch die eingegebenen Stellungnahmen ist nach Abwägung keine Änderung der Planung und damit verbunden keine erneute Auslegung erforderlich. Dadurch ist sog. Planreife eingetreten, sodass die Planung nach den Bestimmungen des BauGB fort- bzw. zu Ende zu führen ist.

Nach Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wird vorgeschlagen, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ als Satzung zu beschließen. Der Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt mit darauf bezeichneten Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensmerkmalen sowie der dazugehörigen Begründung. Ferner sind die Fachgutachten, soweit hierauf im Bebauungsplan verwiesen wird, Bestandteil der Satzung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12B „An der Südtangente“ nach § 13sa BauGB in der Fassung vom 25.04.2023 unter Berücksichtigung der in der heutigen Sitzung gefassten Beschlüsse als Satzung. Der Bebauungsplan besteht aus einem Planblatt mit darauf bezeichneten Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensmerkmalen sowie der dazu gehörenden Begründung. Die Verwaltung wird ermächtigt, die abschließenden Verfahrensschritte durchzuführen.

Festsetzungen durch Planzeichen:

(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung



2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	III	max. drei Vollgeschosse zulässig
1,2	Geschoßflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2		

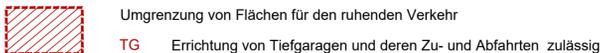
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5. Sonstige Planzeichen



Nutzungsschablone:

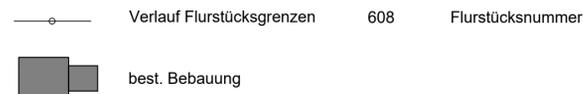
Art der baulichen Nutzung z. B. allg. Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4

max. zulässige Gebäudehöhe über festgesetzten Bezugspunkt z. B. 11,00 m

WA	III	max. zul. Vollgeschossanzahl z. B. max. drei Vollgeschosse
0,4	1,2	max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
GHmax. = 11,00 m	-	Bezugshöhe über NHN für max. zulässige Gebäudehöhen (gem. DHHN 2016, Status 170) z.B. 438,50 m ü. NHN = 0,00 für GH
438,50 m ü. NHN		

Hinweise durch Planzeichen



Hinweise durch textliche Erläuterung

Denkmäler:

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

Alltlasten:

Hinweise auf Alltlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von alltlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Nürnberger Land sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

Koordinatensystem:

Lagesystem: UTM32, ETRS89 / GRS80 - Ellipsoid Mittelmeermeridian 9°
Streckenverzerrung beachten
Höhensystem: Höhe über NormalhöhenNull (NHN) im DHHN2016 (Status 170)

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 12b "Südtangente" - 5. Änderung

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Südtangente", in der Fassung vom 25.04.2023 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Verfahrensvermerke
(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

- Der Stadtrat der Stadt Altdorf hat in seiner Sitzung vom 05.12.2022 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12b "An der Südtangente" beschlossen. Da es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.
- Zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12b "An der Südtangente" in der Fassung vom 05.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 23.03.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12b "An der Südtangente" in der Fassung vom 05.12.2022 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 23.03.2023 öffentlich ausgestellt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.02.2023 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

- Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.04.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12b "An der Südtangente" einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.04.2023 als Satzung beschlossen.

Altdorf, den 2023
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

ausgefertigt
Altdorf, den 2023
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12b "An der Südtangente", wurde am 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit dem Tag zu den üblichen Dienststunden zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12b "An der Südtangente" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.

Altdorf, den 2023
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

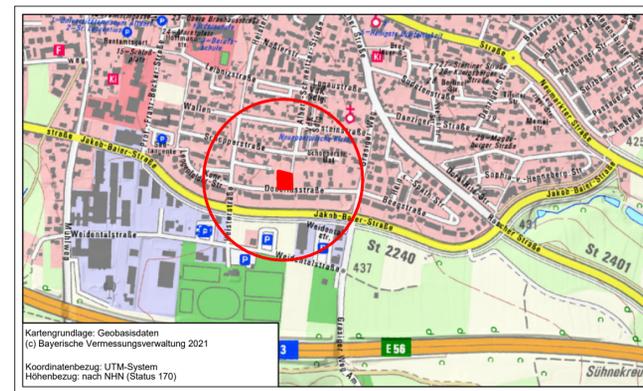


Bebauungsplan Nr. 12b
mit integriertem Grünordnungsplan
"An der Südtangente"
5. Änderung



Stadt Altdorf

Landkreis Nürnberger Land



Übersichtslageplan M 1:10.000

Aufgestellt: 05.12.2022
zuletzt geändert:
25.04.2023

INGENIEURBÜRO
CHRISTOFORI UND PARTNER
Vermessung • Planung • Bauleitung

Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bienwagen
Architekt und Stadtplaner



Die

STADT ALT D O R F bei Nürnberg

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12b „An der Südtangente“

5. Änderung

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 5. Änderung des Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans das Grundstück mit der Flur-Nr. 1560/15, Gemarkung Altdorf bei Nürnberg.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte GRZ darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,70 überschritten werden.

3.3 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. III [*drei*] Vollgeschossen festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, Garagengeschossen sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

3.4 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen über NormalhöhenNull (NHN) zulässig.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird zulässige Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First“. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster.

4.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baufenster sowie der gesonderten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.3 *Anschluss an das natürliche Gelände*

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die für die Bebauung maßgebliche Erschließungsanlage (=Straße) und die daraus resultierende neu angelegte Geländefläche. Grundsätzlich gilt, dass Veränderungen des natürlichen Geländes auf das notwendige Maß zu beschränken sind.

4.4 *Solare Baupflicht*

Auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche der Hauptgebäude sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig.

§ 5 – Städtebauliche Regelung der Abstandsflächentiefe

Sofern sich durch die Ausnutzung der festgesetzten Baufenster und der festgesetzten Geschossigkeit und / oder Gebäudehöhe geringere Abstandsflächentiefen als die in der Abstandsflächen-satzung der Stadt Altdorf bestimmten Abstandsflächen ergeben, gelten die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Form der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien. Art. 6 Abs. 5 BayBO findet keine Anwendung.

§ 6 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 7 – Dachgestaltung

7.1 Dächer von baulichen Hauptgebäuden sind mit Satteldach und Flachdach zulässig. Tonnendächer, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer sind im Planungsgebiet unzulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. Garagen und Carports dürfen darüber auch mit Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° errichtet werden.

7.2 *Dachbegrünung*

Mit Flachdach ausgeführte bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 15 m² sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Die Festsetzung erfasst auch überirdische Teile (Dächer) von Tiefgaragen, welche nicht überbaut sind. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z. B. Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung,

Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen u. ä. sowie Terrassen und versickerungsoffene Wegeflächen belegt sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von der Ausnahme ausdrücklich nicht erfasst.

- 7.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,5 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

7.4 *Dachgauben:*

Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

§ 8 – Garagen und Stellplätze

- 8.1 Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf b. Nürnberg) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 17.08.2021) zu erfolgen.
- 8.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).

§ 9 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

9.1 *Einfriedung*

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,25 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten. Einfriedungen zwischen den privaten Grundstücksflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m über dem Gelände nicht überschreiten.

Einfriedungen mit Hecken sind in einem Mindestabstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig.

Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere spätestens alle 10 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. In diesem Bereich ist ein Abstand von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung freizuhalten. Erforderliche Stützwände gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Einfriedung.

Hinweis: Ein Verzicht auf die Errichtung von Einfriedungssockeln und die Schaffung eines durchgehenden Abstandes von 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung wird empfohlen.

9.2 *Entwässerung*

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Donellusstraße einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in eine private Zisterne einzuleiten.

Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten.

Für Mehrfamilienhaus- und sonstige Bebauung im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass auf den jeweiligen Grundstücken je 100 m² errichteter Dachfläche eine Zisterne mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen zu errichten ist. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen und Retentionsvolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Altdorf zu drosseln. Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf ist zu beachten.

Hinweis: Bei Anschluss eines Überlaufs der Niederschlagswasserrückhaltung an den öffentlichen Mischwasserkanal sind Vorkehrungen gegen Rückstau aus dem Mischwasserkanal zu treffen.

9.3 Grund- und Schichtenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 10 – Grünordnung

10.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäumen. Je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm zu pflanzen.

Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden. Es wird empfohlen vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgt. Die Standorte für die Baumpflanzung sind innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

10.2 Baumpflanzungen auf Tiefgaragendecken

Für Baumpflanzungen im Bereich von Tiefgaragen ist eine Aufbauhöhe von mind. 80 cm durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Sofern die Mindestüberdeckung von mind. 80 cm auf der Tiefgarage nicht eingehalten werden kann, sind im Bereich der Baumpflanzungen Geländemodellierungen als Pflanzhügel oder Hochbeete mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 80 cm herzustellen. Die Unterpflanzungen der Bäume im Bereich der Aufschüttungen/Hochbeete hat bevorzugt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzliste C), Stauden oder Bodendeckern zu erfolgen.

10.3 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten mit warmweißer Farbtemperatur (max. 3000° K) festgesetzt. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen

10.4 *Sicherung des Oberbodens*

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 b „An der Südtangente“ in der Fassung vom 25.04.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Altdorf b. Nürnberg (www.altdorf.de) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 – 0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 b „An der Südtangente“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 25.04.2023 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 12 b „An der Südtangente“ einschließlich der erfolgten Änderungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 05.12.2022, zuletzt geändert am 25.04.2023

Altdorf, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Altdorf
Martin Tabor
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.
Castanea sativa	Eßkastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Platanus	Platane
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus i.S.	Apfel i.S
Purnus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
Pflanzenliste C - Sträucher:	
<i>Sträucher >2 m:</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide

Fortsetzung Pflanzliste C	
<i>Sträucher < 2 m:</i>	
Berberis i.A *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Spirea i.A.	Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:	
Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pflanzliste F - Dachbegrünung:	
<i>Sedum-Ansaaten:</i>	
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S
<i>Gräser:</i>	
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel
<i>Kräuter / Stauden:</i>	
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 10.03.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Ortsbesichtigung; Vollzug der Baugesetze - Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" Ortsteil Weinhof - Beratung zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Tabakacker“ nach § 13b beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 09.05.2022 wurde beschlossen, dass der geänderte Plan in Form der geänderten Baugrenze im Norden – als ausgleichenden Abstand zur Bestandsbebauung für die geringeren Abstandsflächen innerhalb des Gebiets - dem Gremium nochmals vorzulegen ist. Ebenso wurden zwischenzeitlich erfolgreiche Abstimmungen mit dem KZV-Schwarzachgruppe getroffen. Auf die Sitzungsunterlagen der Sitzung vom 09.05.2022 wird verwiesen und Bezug genommen. Weiterhin wurden Änderungswünsche vorgetragen, welche nun in den Plan eingearbeitet wurden.

So wurde seitens des Planers dem Wunsch nach 6,0 Meter Abstand zur Bestandsbebauung im Norden Rechnung getragen. Ebenso wurde eine Verpflichtung zur Belegung der Dachflächen mit PV-Anlagen aufgenommen.

In der Sitzung am 26.09.2022 wurde der Plan vorgestellt und die Unterlagen gebilligt. Da zwischenzeitlich weitere Änderungen an der Planung stattgefunden haben, ist der Plan nochmals dem Gremium vorzulegen.

Die Planungen sehen nun geänderte Baugrenzen vor. Diese sind im nördlichen Teil des Grundstückes nun getrennt. Zwischen den Baugrenzen befindet sich ein Abstand von 6m. Weiterhin sind nun in den Baufeldern WR1 und 2 keine Einzel und Mehrfamilienhäuser mehr möglich.

Im Februar 2023 ging bei der Stadt ein Antrag von Eigentümern und Bewohnern der Weinhofer Straße ein.

In diesem werden verschiedene Gründe gegen den Bebauungsplan vorgebracht. Auf den sich in der Anlage befindlichen Antrag der Eigentümer wird verwiesen und Bezug genommen.

In der heutigen Sitzung soll nun der geänderte Plan beraten werden. Weiterhin soll in der Sitzung auch eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden. Da sich der Stadtrat bereits mehrfach mit diesem Plan befasst hat, findet keine Vorberatung in einem Ausschuss statt.

Die Verwaltung empfiehlt, einen entsprechenden Beschluss zu fassen, dass die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden soll. Vor dieser Durchführung ist jedoch noch der städtebauliche Vertrag abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und billigt die vorliegenden Planunterlagen des Entwurfs für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ und beschließt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 13b BauGB. Vor der förmlichen Beteiligung ist der städtebauliche Vertrag abzuschließen.

Staatsstrasse 2239

Weinhofer Straße

20 KV

15

230/1

208

205

366/3

209

209/1

366/5

366/6

2

③
WR 1
0,45 0,95
II o

④
WR 2
0,45 0,95
II o

②
WR 3
0,40 0,70
II o

P

- Stpl

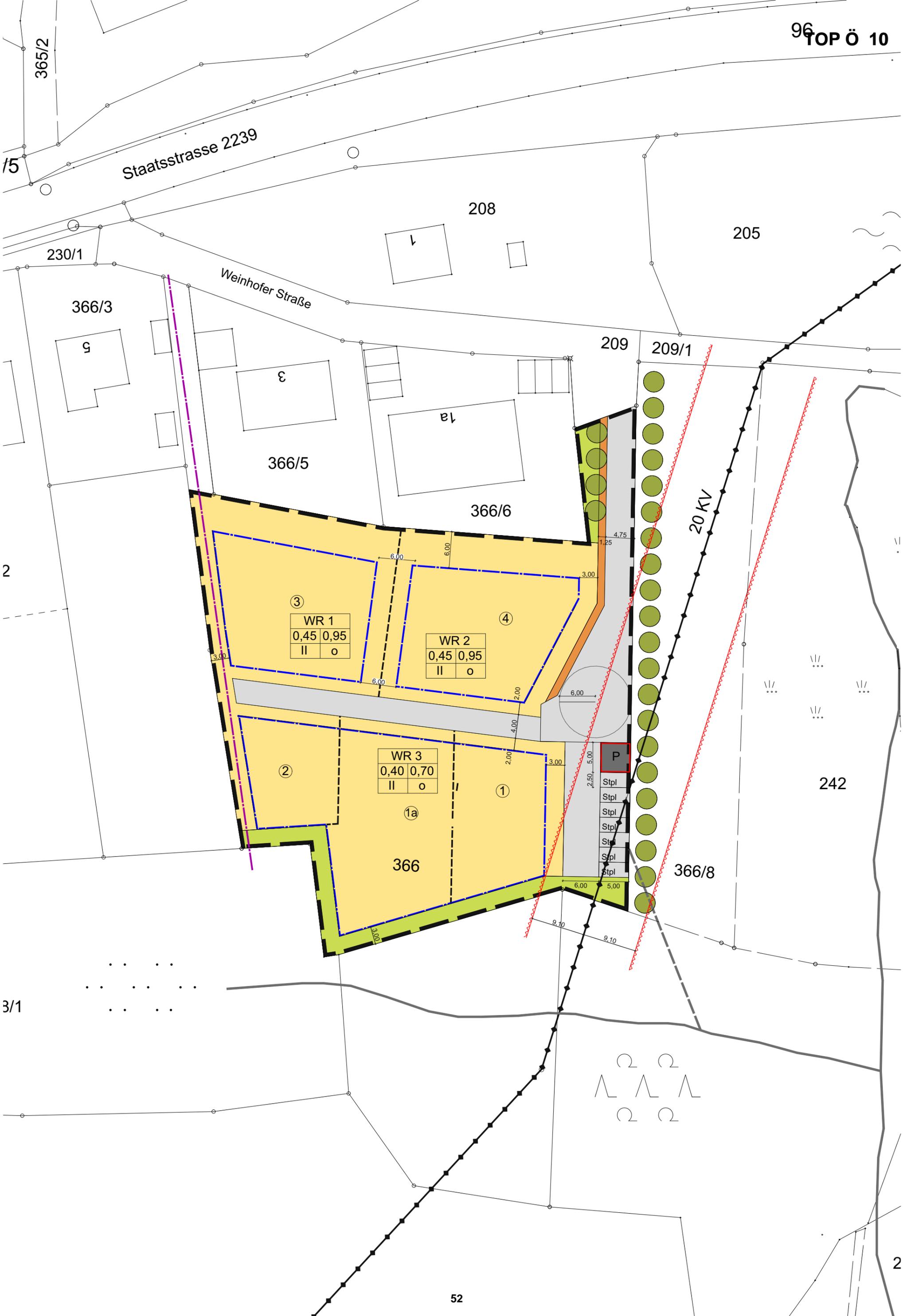
366

366/8

242

3/1

2



II Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) BauGB, § 3 BauNvo)

 Wohngebiet
Wohnbaufläche ca. 3.345 m²

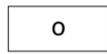
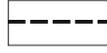
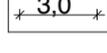
2. Maß der Baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr11 BauGB, § 16 BauNVO)

0,40 bzw. 0,45 Grundflächenzahl

0,70 bzw. 0,95 Geschossflächenzahl

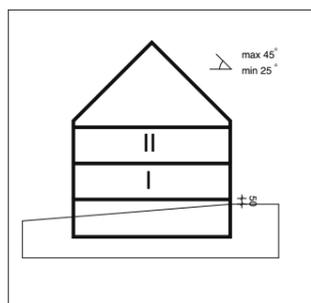
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II

3. Bauweise, Baugrenzen
(59 (1) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

-  offene Bauweise
-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Gesamtfläche ca 4.576 m²
-  Entwässerungskanal Hauptsammler Bestand
-  Parzellierungsvorschlag 4 Stück
-  private Gehwege ca. 60 m²
-  private Grünflächen ca. 318 m²
-  Fahrbahnfläche, private Verkehrsfläche
Verkehrsfläche ca. 830 m²
-  Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher
und sonstigen Gehölzen
-  Flächen für Pumpwerk
-  Oberirdische Stromleitung
-  Schutzstreifen beidseitig 9 m
-  Vorfluter
-  Einleitung in Vorfluter
-  Maßangaben in Meter (m)

WR 1	Art der baulichen Nutzung
0,40 0,90	Geschossflächenzahl (GFZ)
II o	Bauweise
	Anzahl der Geschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)

II Vollgeschosse WR 1 WR 2 und WR 3



III Textliche Festsetzung

Die Stadt Altdorf bei Nürnberg wird im weiteren Verlauf als Stadt Altdorf bezeichnet und der Ortsteil Weinhof bei Altdorf als Weinhof.

In Ergänzung der Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen

0. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die zum Satzungsbeschluss jeweils gültige Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BAUNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz - Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

1. Festsetzungen (§ 9 BAUGB, aBauNVO)

1.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung gemäß BAUGB § 9 (1) und §§ 1 bis 15 BAUNVO
Das Plangebiet ist als WR "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 BauNVO als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt

1.3 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Baufeld WR 1 und WR2: GRZ = 0,45 / GFZ = 0,95
Für das Baufeld WR 3: GRZ = 0,40 / GFZ = 0,70

1.4 Anzahl der Geschosse
Zulässig sind Gebäude der Geschossigkeit II.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgelegt
Im WR 1 und WR 2 ist die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern möglich.
Im WR 3 ist die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern möglich.
In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohneinheiten möglich.
Die Abstandsflächen im Baugebiet gemäß Art 6 BayBO sind einzuhalten, soweit dies nicht anderes im Planeintrag durch Baugrenzen festgelegt ist

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) 2 und 4 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

1.7 Gestaltung der Gebäude (§ 18 BauNVO)
Die fertige Fußbodenoberkante Erdgeschoss (FOK-EG) darf maximal 50 cm über dem Straßenbezugspunkt (Fahrbahnmitte) gegenüber dem Eingang liegen.

1.7.1 Gebäudehöhe

Bauausführung WR 1 und WR 2 (II)
Satteldach oder Walmdach
max. Gebäudehöhe 14,00 m

Bauausführung WR 3 (II)
Satteldach oder Walmdach
max. Gebäudehöhe 12,50 m

1.7.3 Dachform und Dachneigung
Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen. Die Dachneigungen müssen im Bereich von 25 bis 45 Grad Grad liegen. Gauben und Zwerchgiebel sind zugelassen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z.B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

1.7.4 Fassadengestaltung
Es gibt keine Einschränkungen hinsichtlich der Fassadengestaltung

1.7.5 Solarenergie
Es sind auf mindestens 20 % der Hauptdächer der nutzbaren Dachfläche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu installieren (Solarpflicht). Vorrangig sind Photovoltaikmodule zur lokalen Stromerzeugung zu installieren. Ersatzweise sind auch Solarwärmekollektoren zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Dächern mit Dachneigungen < 40° dürfen vorgenannten Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° errichtet werden. Freistehende Photovoltaikanlagen und freistehende Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

1.7.6 Garagen/Carports
Garage- bzw Carportdächer sind als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 3° Neigung auszuführen. Garagen und Carports sind auch außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagen bzw Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.8 private Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (§9 (1) 4 BauGB und § 12 und 14 BauNVO)
Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach der Stellplatzverordnung der Stadt Altdorf.
Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis). Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen der Satzung der Stadt Altdorf über die erforderliche Zahl von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 17.08.2021) zu erfolgen.
Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die für eine selbstständige Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Die relevante Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung (WOFlV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 25.11.2003) zu ermitteln und jeweils auf volle m² nachvollziehbar auf- oder abzurunden.
Bei Doppelhaushälften dürfen notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze dürfen in diesem Fall um die Tiefe des Stellplatzes überschritten werden.
Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist. Bei Anlage von Stellplätzen hintereinander ist mit Rangierverkehr und Beeinträchtigungen in der Nutzung zu rechnen. Die Stellplätze und Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen

1.9 Fläche für Ver-Entsorgungsanlagen (§9 (1) Nummern 12, 14 und (6) BauGB)
 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt wie im gesamten Ortsteil Weinhof, durch den Anschluss an das Mischsystem der bestehenden Ortskanalisation des Hauptsammlers der durch das Baugebiet verläuft. Die Parzelle 2 und 3 sind direkt an den Hauptsammler anzuschliessen, die Parzellen 1, 1a und 4 sind mittels eines Pumpwerks in den Hauptsammler zu entwässern. Die Kabeltrassen sind bevorzugt innerhalb der Gehwege vorzusehen.

1.10 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zwischen den Einheiten sind Einfriedungen die als Sichtschutz fungieren mit einer Höhe bis 2,00 m zugelassen. Im Sinne des Artenschutzes müssen zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freigelassen werden, um Kleintieren den Durchschlupf zu ermöglichen.

1.11 Bauliche Nebenanlagen
 Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bei Doppelhaushälften bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig. Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verkehrsfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

1.12 Denkmäler
 Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber für den gesamten Geltungsbereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 oder die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a. d. Pegnitz, Tel. 09123/9500 zu verständigen.

1.13 Altlasten
 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und Verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständigen Fachstellen am Landratsamt Nürnberger Land sowie am Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

2. Textliche Festsetzung zur Grünordnung und zum Artenschutz

Die Vorgaben des nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplanes werden erfüllt. Es wurde eine Verträglichkeitsabschätzung (FFH) und Untersuchungen bzgl. des Artenschutzes (SAP) Schwerpunkt Fledermaus Habitat durchgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Festsetzungen der Grünordnung und zum Artenschutz durch geeignete Planzeichnung z.B. Freiflächengestaltungsplan darzustellen

2.1 Bepflanzungsgebot

Die auf privaten Grundstücken vorgesehen Randbegrünungen sind durch die Privateigentümer durchzuführen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu unterhalten. Es sind in der Randbegrünung 3 standorttypische Sträucher je 10 m zu pflanzen. Für raumbildende Strauchpflanzungen sind vorwiegend standorttypische Arten zu verwenden.

Die Strauchpflanzungen sind nachhaltig und fachgerecht zu unterhalten. Bei eventuellem Ausfall ist artgerecht nach zu pflanzen. Bei Pflanzen sind die Grenzabstände, nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB, zu angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

Bei der Durchführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher in mind. 2,50 m Entfernung von Fernmeldeleitungen und den Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelnen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Abstände zu privaten Grundstücken sollen für Bäume 2,00 m und für Sträucher 0,60 m betragen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der nachfolgenden Artenliste in Halb- oder Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen. Ein Freiflächengestaltungsplan soll vorgelegt werden. Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), mit Flächen größer 10 m² sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen entlang von Gebäuden.

Im Bereich des Planungsperimeters sind reine Schottergärten verboten.

Artenliste:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stieleiche
Aesculus i.A / i.S	Kastanie i.A / i.S.	Tilia cordata	Winterlinde
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Bäume 2. Ordnung):

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Rosa i.A.	Rosen i.A.
Cornus mas	Kornelkirsche	Salix i.A.	Weiden i.A.
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix purpurea	Purpurweide
Corylus avellana	Strauch-Hasel	Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball *

Sträucher > 2m:

Berberis i.A. *	Berberitze
Cythis scoparius	Besenginster
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A.
Spirea i.A.	niedrig Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. / i.S. *	Schneebeere *
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig	Waldrebe i.A. *
Clematis alpina *	Alpen-Waldrebe
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S*

Heckenpflanzen:

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Fagus sylvatica

Feld-Ahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Rotbuche

Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:	Fetthennen i.A. / i.S
Sedum i.A. / i.S	
Gräser:	
Agrostis tenuis	Rotes Straugras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwinge
Kräuter / Stauden:	
Dianthus cartusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Die gültigen FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.
*Kennzeichnungen als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Spielorten für Kinder wird gewarnt.

2.2 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen vorher abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

3. Hinweise, Empfehlungen für Dachflächenwasser und Oberflächenwasser

3.1 Regenwassernutzung

Eine Regenwassernutzung ist grundsätzlich zu begrüßen und soll möglichst vorgesehen werden. Es wird pro 100 m² überbaute Grundstücksfläche (Wohnfläche) ein Speichervolumen mit mindestens 5 m³ zur Regenwassernutzung empfohlen. Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche wird in den nahegelegenen Vorfluter geleitet und somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf unmittelbar zugeführt und der bestehende Mischwasserkanal entlastet.

Bei Versickerung des Regenwassers sind die konkreten Bodenverhältnisse vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich zu prüfen und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten. Die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung muss sichergestellt sein und der Abstand zum mittleren Grundwasserstand mindestens 1,00 m betragen.

Das anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bereiche wird in den nahegelegenen Vorfluter geleitet und somit wieder dem natürlichen Wasserkreislauf unmittelbar zugeführt.

3.2 Wasserrecht

Das kleine Baugebiet ist wie der gesamte Ortsteil Weinhof im Mischsystem zu entwässern. Bei Lokal auf den Privatgrundstücken unschädlich zurückgehaltenes und eventuell versickertes Oberflächenwasser muss die Bodenverhältnisse unbedingt beachten.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht genehmigungsfähig.

Bauwasserhaltung bedarf gem. BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für die etwaige Versickerung von Niederschlagswasser sind die jeweils gültigen Verordnungen in Verbindung mit den technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) anzuwenden. Sollten die Vorgaben der gültigen Niederschlagswasserverordnung überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen.

3.3 Grundwasserstand/Untergrunderkundung

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, ob Schichtenwasser ansteht.

4. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gem. §10 (BauGB) rechtsverbindlich.

IV Verfahrensvermerk

1. Die Stadt Altdorf hat in der Sitzung vom XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Tabakacker" im Verfahren nach §13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde amXX.XX.XXXX. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Altdorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom XX.XX.XXXX den Bebauungsplan mit Grünordnung "Tabakacker" in der Fassung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

....., den
(Stadt Altdorf)

.....
(Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

....., den
(Stadt Altdorf)

6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung "Tabakacker" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Altdorf zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

....., den
(Stadt Altdorf)

.....
(Bürgermeister)



Stadt Altdorf
Röderstraße 10
90518 Altdorf b. Nürnberg

BACHMANN
ARCHITEKT | STADTPLANER | BDA

Bachmann Architekt | Stadtplaner | BDA
90408 Nürnberg Umlandstraße 20 (0911) 366 800 93

Vorhaben :

Stadt Altdorf
Erschließung Baugebiet " Am Tabakacker"

BEBAUUNGSPLAN Nr. 55 " Am Tabakacker"

Einzelheit :

Stand: Entwurf

Projekt-Nr :

Maßstab :
1 : 500

	Datum	Name	Plan Nr.
gez. :			
bearb. :			
geänd. :			

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Dienstbarkeit Stellplatz Weißturm-gasse**

Der Kinderhort in der Weißturm-gasse soll erweitert werden. Hierfür ist der Nachweis eines Stellplatzes erforderlich. Dieser soll auf Flur-Nr. 116 der Gemarkung Altdorf nachgewiesen und zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Nürnberger Land, im Wege einer Dienstbarkeitsbestellung dinglich (grundbuchmäßig) gesichert werden.

**Erläuterung zur
Beschlussvorlage**

Vorlage Nr.: FV/0007/2023

Federführung: Finanzverwaltung	Datum: 21.03.2023
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Genehmigung von über- und außerplanmäßigen Ausgaben im Haushaltsjahr 2022**

Mehrausgaben sind, soweit erheblich, gemäß Art. 66 GO vom Stadtrat zu beschließen. Nach der Geschäftsordnung sind über- und außerplanmäßige Ausgaben von mehr als 70.000 € zu beschließen.

Federführung: Finanzverwaltung	Datum: 05.04.2023
--------------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Darlehensaufnahme Hochwasserfreilegung Ludersheim und Kanalsanierung Eismannsberg**

Der Haushalt 2023 der Stadt Altdorf sieht eine Darlehensaufnahme von 5.491.000 € vor. Weiterhin liegt noch eine Kreditermächtigung aus 2022 vor. Hierfür wurde ein Haushaltseinnahmerest in Höhe von 900.000 € gebildet.

Investitionen im Bereich Abwasser können kreditfinanziert erfolgen, dies ist durch ein gefördertes Darlehen der LfA Förderbank Bayern möglich. Die Maßnahmen sind aufgrund der Förderrichtlinien im Jahr 2023 mit einer Kreditsumme in Höhe von 1.900.000 € finanzierbar.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 17.04.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Information zur baurechtlichen Beurteilung von Tiny-Haus-Siedlungen; Anfrage der SPD-Fraktion**

Die SPD-Fraktion hat eine schriftliche Anfrage zur Umsetzbarkeit und den Rahmenbedingungen von Tiny-Haus-Siedlungen in Altdorf gestellt. Diese Anfrage liegt als Anlage bei.

In der Sitzung wird hierzu seitens des Stadtbauamts umfassend informiert.

Eine Beschlussfassung ist vorerst nicht vorgesehen.

SPD

SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS

Stadtratsfraktion

Altdorf

Ernst Bergmann
Fraktionsvorsitzender
Nürnberger Str. 17
D-90518 Altdorf
Telefon: 01520/4383981
ernst.bergmann@fuerth.de

SPD-Stadtratsfraktion Nürnberger Str. 17 90518 Altdorf

Stadt Altdorf
Herrn Ersten Bürgermeister
Martin Tabor

Altdorf, 06.04.2023

Tiny-Siedlungen**Informationen in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Gesundheit
am 20.04.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Wohnraum ist knapp und teuer. Auch in unserer Gemeinde. Bürger aus allen Altersgruppen interessieren sich deshalb immer mehr für die Möglichkeit in einem Tiny-Haus, naturnah, nachhaltig und günstig wohnen zu können. Vorreiter dieser Tiny Haus Bewegung in Bayern ist das Tiny-Haus-Village in Mehlmeisel. Mittlerweile entschließen sich immer mehr bayerische Gemeinden, Flächen für die Bebauung von sogenannten Tiny-Haus-Siedlungen auszuweisen. Auch für Altdorf (Kernstadt und Außenorte) wünschen wir uns die Realisierung dieser besonderen Wohnform. Auch Gruppen von Gleichgesinnten möchten wir die Möglichkeit geben sich individuell zu synergetischen Tiny-Haus-Gemeinschaften zusammenschließen zu können.

Wir bitten daher die Stadtverwaltung im nächsten Ausschuss für Umwelt und Gesundheit die Ausschussmitglieder zu informieren, ob und wo dies in Altdorf oder den Außenorten möglich wäre und welche Voraussetzungen dafür geschaffen werden müssten.

Hierbei geht es uns u.a. um folgende grundsätzlichen Fragestellungen:

- Welche planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen sind dabei zu beachten?
- Welche Möglichkeiten bestehen für die Kommune hier initiativ zu werden?
- Welche Fördermöglichkeiten auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene gibt es?
- Welche Flächen kommen dafür grundsätzlich in Frage?
- Bestünde auch die Möglichkeit, dass die Stadt Altdorf im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus hier selbst als Bauherr fungiert?

Mit freundlichen Grüßen
SPD-Stadtratsfraktion

 i.A. Ernst Bergmann

in Abdruck: Herr Rothkegel, SPD-Stadtratsfraktion

Federführung: Geschäftsleitung

Datum: 06.04.2023

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	25.04.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:**Bekanntgabe einer Eilentscheidung bezüglich der Anschaffung eines
gebrauchten Traktors incl. Schneepflug**

Im Wege der dringlichen Anordnung war eine Eilentscheidung zu treffen, von der gem. Art.37 Abs.3 / Satz 2 GO hiermit Kenntnis gegeben wird.