

# Inhaltsverzeichnis

## Sitzungsdokumente

Öffentliche Bekanntmachung 2

## Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Genehmigung der Niederschrift der 14. Bau- und Stadtentwicklungssitzung vom 11.06.2024

Erläuterungen für Bürger SBA/0005/2025 3

TOP Ö 2 Vollzug der Baugesetze; Vorberatung zur einem erneuten Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Weinhof

Erläuterungen für Bürger SBA/0002/2025 4

Bürger Vorlage ALT\_BP\_Am Tabakacker\_VE\_0\_Planblatt\_241213 SBA/0002/2025 6

Bürger Vorlage ALT\_BP\_Am Tabakacker\_VE\_1\_Satzung\_241214 SBA/0002/2025 7

TOP Ö 3 Information über die anstehende/erfolgte Änderung der baurechtlichen Bestimmungen; Schwerpunkt Bayerische Bauordnung u.a. Stellplatzrecht

Erläuterungen für Bürger SBA/0003/2025 17

TOP Ö 4 Bekanntgabe einer Eilentscheidung für die Vergabe der Tiefbau- und Pflasterarbeiten BA 1 im Jahr 2025 - Stadtgrün am Marktplatz - Baumpflanzungen und Ersatzpflanzungen im Bereich des Oberen und Unteren Marktes

Erläuterungen für Bürger SBA/0004/2025 18

Altdorf, 21.01.2025

## ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den **28.01.2025**, Beginn: **18:30 Uhr**, findet die **15. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses** im großen Sitzungssaal, Rathaus statt.

### Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Niederschrift der 14. Bau- und Stadtentwicklungssitzung vom 11.06.2024**
2. **Vollzug der Baugesetze; Vorberatung zur einem erneuten Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Weinhof**
3. **Information über die anstehende/erfolgte Änderung der baurechtlichen Bestimmungen; Schwerpunkt Bayerische Bauordnung u.a. Stellplatzrecht**
4. **Bekanntgabe einer Eilentscheidung für die Vergabe der Tiefbau- und Pflasterarbeiten BA 1 im Jahr 2025 - Stadtgrün am Marktplatz - Baumpflanzungen und Ersatzpflanzungen im Bereich des Oberen und Unteren Marktes**

Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

In Aushang: vom 21.01.2025 bis 28.01.2025

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.01.2025
---------------------------	-------------------

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Genehmigung der Niederschrift der 14. Bau- und Stadtentwicklungssitzung vom 11.06.2024**

---

Gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates ist über die Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abzustimmen.

Dies gilt für den Geschäftsgang der Ausschüsse entsprechend.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Inhalt und genehmigt die Niederschrift der 14. öffentlichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses vom 11.06.2024.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 13.01.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Vollzug der Baugesetze; Vorberatung zur einem erneuten Aufstellungsbeschluss und zur frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Weinhof**

In der heutigen Sitzung soll über das weitere Vorgehen im Bezug auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ beraten werden.

In der Sitzung des Stadtrates vom 12.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss nach §13b BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. In der Sitzung des Stadtrates vom 09.05.2022 wurde ein Ergänzungsbeschluss gefasst, den Bebauungsplan im Verfahren nach §13b BauGB fortzuführen.

Nachdem jedoch der § 13b BauGB aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit dem Unionsrecht zum 01.01.2024 aufgehoben wurde, ist es nun notwendig dem Bebauungsplan in das Regelverfahren zu überführen und daher einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

In einem weiteren Schritt soll weiterhin über die Durchführung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beraten werden. Die Planungen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Das ursprüngliche Baugebiet auf den Grundstücken Flur Nr. 366 (Tfl.) und 366/8 (Tfl.) wurde um die beiden benachbarten Flurnummern 366/2 (Tfl.) und 366/4 der Gemarkung Grünsberg erweitert. Dies hat den Hintergrund, dass die beiden Flächen durch das neue Baugebiet mit großer Wahrscheinlichkeit ohnehin als bebaubare Baulücke nach §34 BauGB beurteilt werden würden. Durch die Einbeziehung in den Geltungsbereich kann die Bebauung hier zumindest gesteuert werden, hinsichtlich Art und Dimensionen. Die Erschließung kann entweder über die bereits bebauten Vorderliegergrundstücke oder den neuen Privatweg im Baugebiet gesichert werden.

Das Gebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung haben sich die privaten Eigentümer zu umfangreichen Änderungen bereit erklärt, die durch die Stadtverwaltung aufgrund der doch erheblichen Anwohnereinwendungen angeregt wurden. So wurde die Bauhöhe um mehrere Meter reduziert und der Abstand zur bestehenden Wohnbebauung verdoppelt. Ebenso ist die Baudichte und die Baumasse etwas reduziert worden. Der Erhalt der Grünstrukturen im Südwesten wurde festgesetzt.

Die Eigentümer haben sich ferner bereit erklärt die Kosten für die Herstellung aller Erschließungsanlagen zu übernehmen und anschließend die Straße an die Stadt zu übereignen.

Die Verwaltung begrüßt, dass die für die Planungen benötigten Ausgleichsflächen intern im Baugebiet ausgewiesen werden können. Ein externer Ausgleich ist daher nicht notwendig.

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss, dem Stadtrat zu empfehlen den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das neue Baugebiet wird durch die Verwaltung ausdrücklich befürwortet, da es hier ohne Kosten für die Allgemeinheit ein weiteres kleines Baugebiet für Bauwilligen geben kann.

Weiterhin sollte der Ausschuss dem Stadtrat empfehlen, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

#### Beschlussvorschläge:

##### **Beschluss 1**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 366/4 der Gemarkung Grünsberg sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 366, 366/2 und 366/8 der Gemarkung Grünsberg.

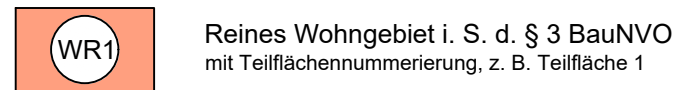
##### **Beschluss 2**

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Am Tabakacker“ zu beschließen.



**Festsetzungen durch Planzeichen:**  
(gem. Planzeichenverordnung - PlanZV)

**1. Art der baulichen Nutzung**



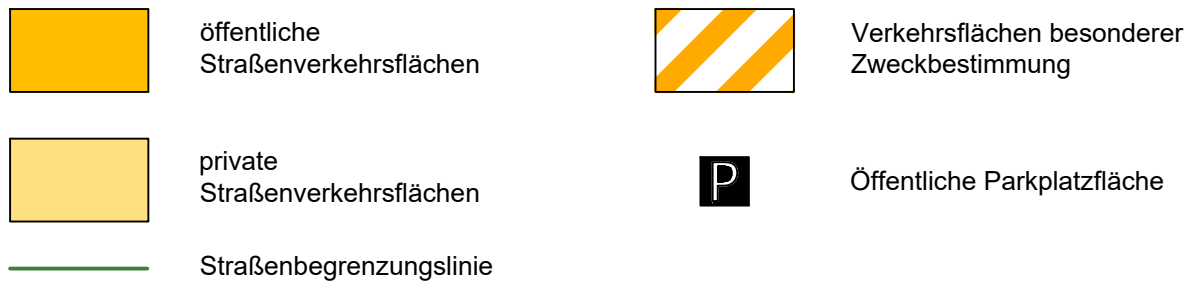
**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4	max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	⊙(0,7)	max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,7
II	Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse: zwei		

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**



**4. Verkehrsflächen**



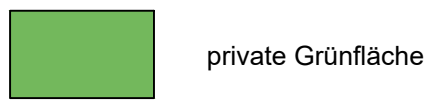
**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**



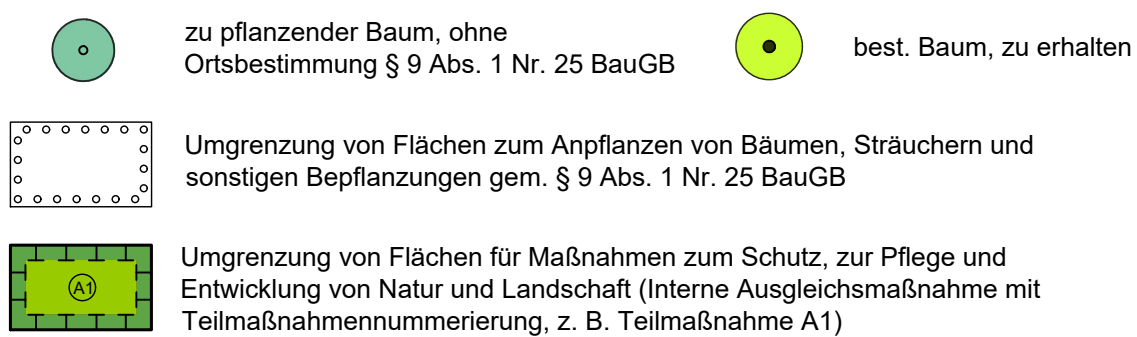
**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**



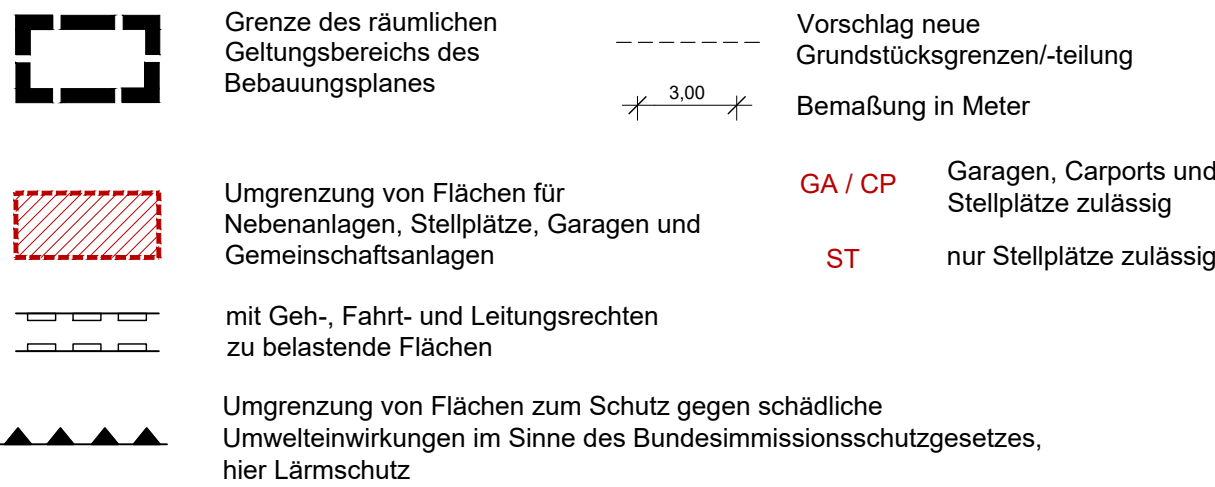
**7. Grünflächen**



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



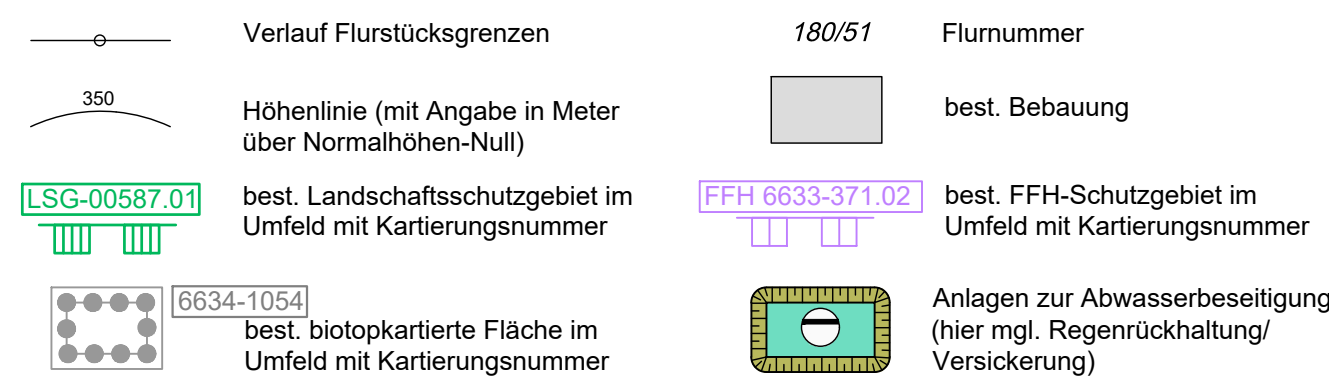
**9. Sonstige Planzeichen**



**Nutzungsschablone:**

Art der Nutzung z. B. reines Wohngebiet i. S. d. § 3 BauNVO	WR	II	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse z. B. zwei Vollgeschosse
max. zul. Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4	0,4	⊙(0,7)	max. zul. Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,7
	-	o	Bauweise: z. B. offene Bauweise

**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 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.

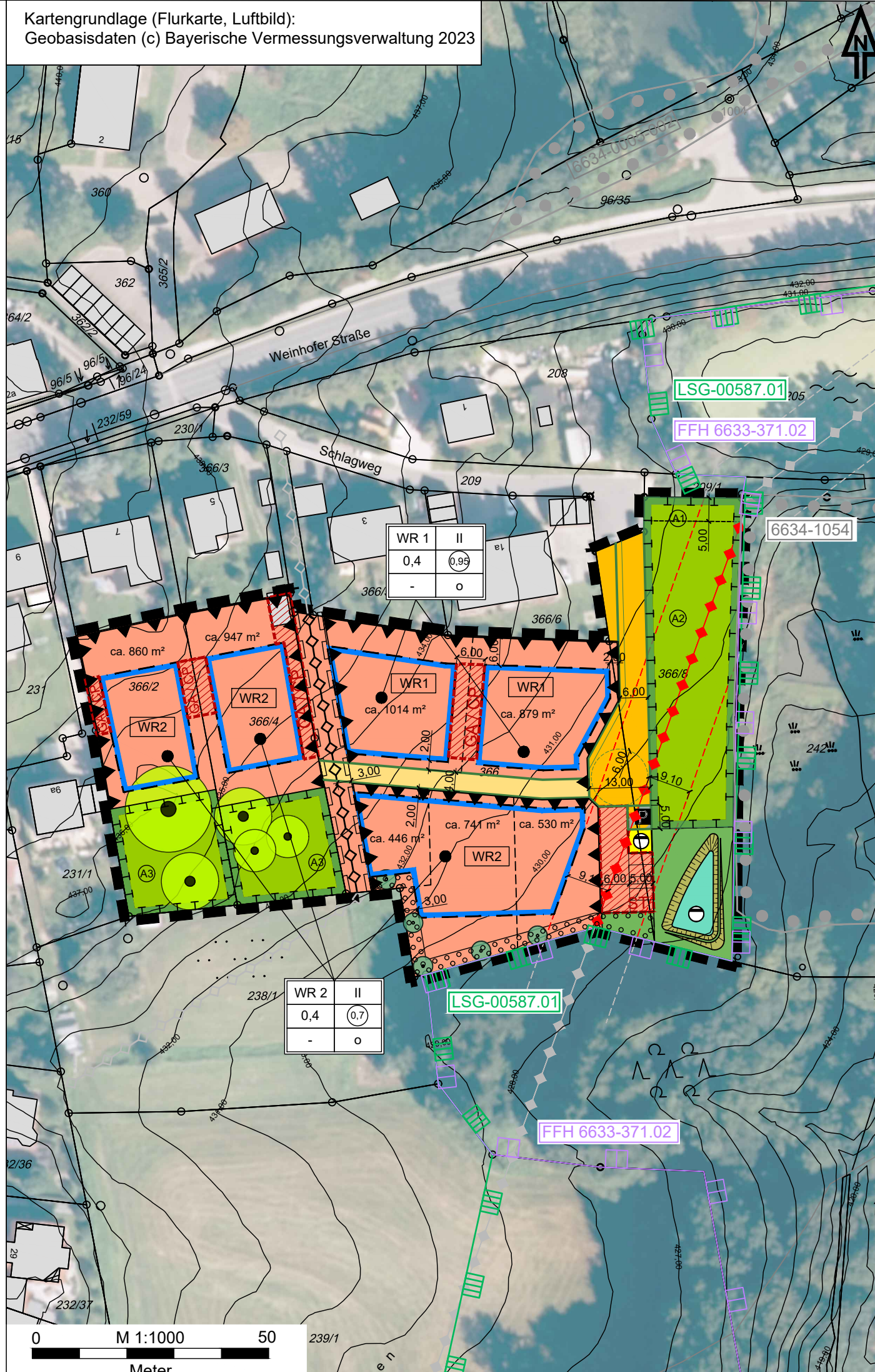
**Altlasten:**  
Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten von altlastenverdächtigen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen umgehend, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern,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

**Angrenzende Waldflächen**  
Zum Schutz der Waldflächen im Umfeld sind offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z.B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig.

**Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Stürzelhof**

- Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" im Ortsteil Stürzelhof, in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgeführte Dokumente:
- das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
  - die Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Kartgrundlage (Flurkarte, Luftbild):  
Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2023



**Verfahrensvermerke**

- Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg hat in seiner Sitzung vom xx.xx.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Aufgrund des Wechsels der Verfahrensart wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker" am xx.xx.2024 erneut gefasst. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker", in der Fassung vom xx.xx.2024 hat in dem Zeitraum vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2024 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker", in der Fassung vom xx.xx.2024 hat im Zeitraum vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker", in der Fassung vom xx.xx.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker", in der Fassung vom xx.xx.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom xx.xx.2024 bis xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am xx.xx.2024 durch ortsübliche Veröffentlichung amtlich bekannt gemacht.
  - Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom xx.xx.2024 den Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.
- Altdorf b. Nürnberg, den ..... 2024
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
- Altdorf b. Nürnberg, den ..... 2024
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 55 "Am Tabakacker", wurde am ..... 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Stadt Altdorf, zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
- Der Bebauungsplan Nr. 55 "Am Tabakacker" mit Begründung und den weiteren Anlagen ist damit in Kraft getreten.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Altdorf b. Nürnberg, den ..... 2024
- Martin Tabor  
Erster Bürgermeister

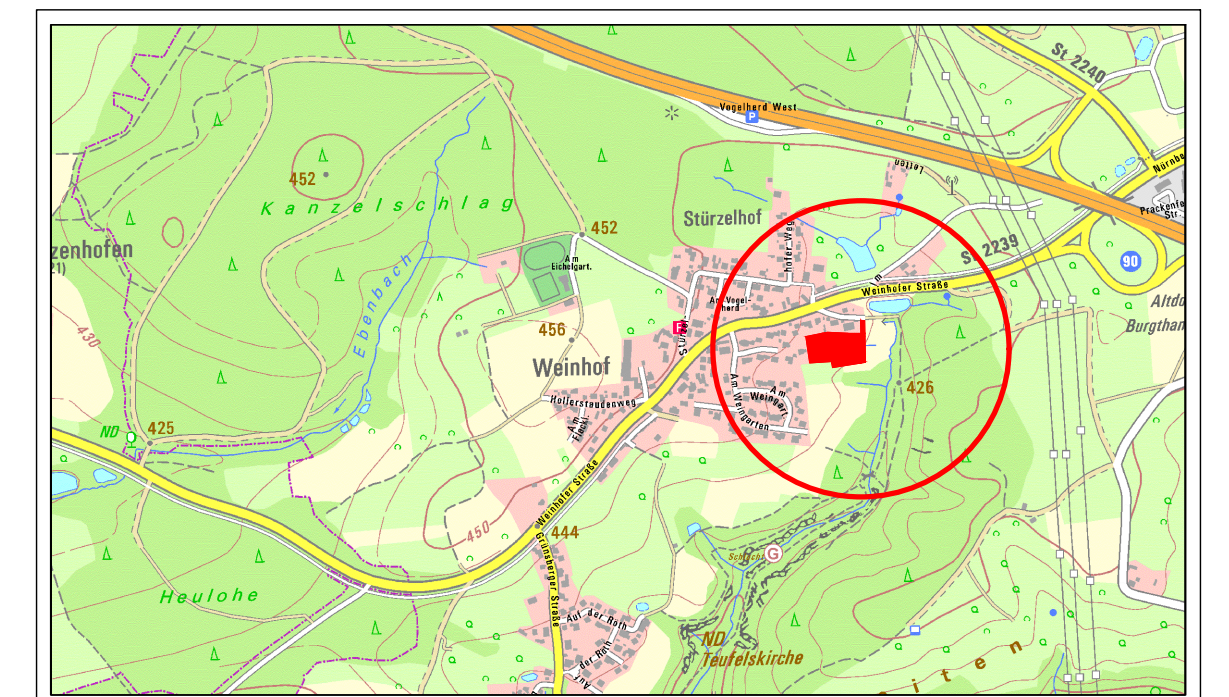
**Bebauungsplan Nr. 55**  
mit integriertem Grünordnungsplan

**"Am Tabakacker"**  
im Ortsteil Stürzelhof



**Stadt Altdorf b. Nürnberg**

**Landkreis Nürnberger Land**



**Übersichtslageplan M 1:15.000**

Aufgestellt: 12.12.2024  
zuletzt geändert

**INGENIEURBÜRO**  
**CHRISTOFORI UND PARTNER**  
Vermessung • Planung • Bauleitung  
Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbrunn  
Tel. 09872 - 95 711 0 Fax 09872 - 95 711 65  
info@christofori.de

Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner



Die

## STADT ALTDORF 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) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist,

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“**

**in Altdorf b. Nürnberg, Ortsteil Stürzelhof**

als

## SATZUNG

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans das Grundstück mit der Fl. Nr. 366/4, Gem. Grünsberg sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 366, 366/2 und 366/8, jeweils der Gemarkung Grünsberg.

### **§ 2 – Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Es wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im reinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
  - die gem. § 3 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO – ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- 2.3 Je Einzel- oder Doppelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Hausgruppen sind in der Addition der beiden Endhäuser und der dazwischenliegenden Mittelhäuser max. 4 Wohneinheiten zulässig.

*Hinweis: Bei Doppelhäusern ermittelt sich die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Doppelhaushälfte (DHH).*

### **§ 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.

Bei der Errichtung von Hausgruppen darf abweichend von vorstehenden Festsetzungen die max. zulässige GRZ je Einzelparzelle das Maß von 0,6 und die GFZ das Maß von 1,2 der betroffenen amtlich realgeteilte Grundstücke nicht überschreiten. In der Gesamtaddition aller amtlich realgeteilten Grundstücke der Hausgruppe dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Maßgaben für GRZ und GFZ nicht überschritten werden.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*  
Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschossen festgelegt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*  
Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

max. zulässige Höhe: 12,50 m über festgesetztem Bezugspunkt

Als festgesetzter Bezugspunkt gilt die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FFB EG) am Gebäudeeingang.

*Hinweis: Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe.*

#### § 4 – Bauweise

4.1 Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise.

*Hinweis: In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Bei Hausgruppen wird dieses Maß auf die Gesamtlänge der zusammenhängend errichteten Gebäudeteile ermittelt.*

4.2 *Überbaubare Grundstücksflächen*

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der festgesetzten Baufenster sowie der gesonderten Fläche für Garagen und Carports zulässig.

Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster sowie innerhalb der gesondert festgesetzten Fläche für Stellplätze errichtet werden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

*Hinweis: Als Carport gilt ein an Gebäude angebauter oder freistehender überdachter Stellplatz ohne seitliche Umfassungswände. Stellplätze mit Umfassungswänden (auch gegenüber der Grundstücksgrenze), die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben gelten als offene Garagen. Offene Garagen sind Garagen gleichgesetzt und nur in den entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.*

4.3 Die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sowie einer baulichen Überfahrt freizuhalten.

*Hinweis: in der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Fläche verläuft eine Hauptentwässerungsleitung des KZV-Schwarzachgruppe*

4.4 Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Schutzzone der 20kV-Freileitung sind Gebäude unzulässig. Ebenerdige bauliche Anlagen (z. B. Stellplätze) sind zulässig, soweit die erforderlichen Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Freileitung hierdurch nicht eingeschränkt werden. Oberirdische Gebäude für die Abwasserentsorgung können nach gesonderter Prüfung durch den Versorger zugelassen werden.

4.5 *Anschluss an das natürliche Gelände*

Das Gelände wird neu festgelegt. Als neue Geländehöhe gelten die für die Bebauung maßgeblichen neue hergestellten Straßen im Planungsgebiet und die daraus resultierende neu angelegte



Geländeoberfläche unter Beachtung der weitergehenden Festsetzungen zu Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes.

- 4.6 Auffüllungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes im Bereich der reinen Wohnbauflächen sind bis zu einer Höhe von jeweils **max. 1,0 m** zulässig.

Durch die Geländemodellierung, Abgrabung und Auffüllung entstehende Anpassungen an das natürliche Gelände sind vorrangig als Böschungen auszuführen. Böschungen dürfen nicht steiler als mit einem Steigungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt werden. Steilere Böschungen sind nicht zulässig. Werden durch die Geländemodellierung Stützmauern oder ähnliches auf dem Grundstück erforderlich, sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten.

Im Bereich der Schutzzone der 20 kV-Freileitung sind Auffüllungen und Abgrabungen nur in soweit zulässig, soweit hierdurch die Mindestabstände zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung nicht eingeschränkt werden. Im übrigen sind auch dort die vorstehenden Maßgaben einzuhalten.

*Hinweis: Das Steigungsverhältnis bei Böschungen beschreibt das Verhältnis zwischen zu überwindendem Höhenunterschied gegen die Horizontale und mind. erforderlicher horizontaler Länge. Bsp.: 1 : 1,5 = 1 m Höhenunterschied auf mind. 1,5 m horizontale Länge. Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.*

## § 5 Schutz vor Starkregenereignissen und Nutzung regenerative Energien

### 5.1 Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

### 5.2 Solarenergie

Auf mindestens 40 % 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. Freistehende Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

## § 6 – Dachgestaltung

- 6.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Hauptgebäude mit Satteldächern sowie Walmdächern zulässig. Anderweitige Dachformen wie Flachdächer, Tonnendächer, Zeldächer und Pultdächer sind für Hauptgebäude unzulässig.

Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von mind. 20° und max. 38° zulässig.

Für eingeschossige Anbauten, Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garage, Carports und Dachflächen technischer Bauwerke finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. Entsprechende Anlagen dürfen auch mit Flachdach und flachgeneigtem Dach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

### 6.2 Dachgauben:

Dachgauben sind als Einzelgauben mit Satteldach, Flachdach oder Schlepptdach 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.

### 6.3 Zwerchhäuser:

Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante

First des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung hat vorrangig 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. Eine Farbabweichung vom Hauptdach ist in diesem Fall zulässig.

#### 6.4 Dachbegrünung

Mit Flachdach ausgeführte Garagen bzw. Carports sind mit extensiven Gründach mit mindestens 6 cm Substratschicht auszuführen.

*Hinweis: Als Flachdach im Sinne der vorstehenden Festsetzung gelten Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5°.*

- 6.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Nebengebäuden mit Flachdach ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,00 m über der Dachhaut begrenzt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgen.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Dachparallele Befestigungskonstruktionen von Solaranlagen gelten nicht als Aufständereien und erfüllen die Maßgaben des Satz 1.*

### § 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Für Wohnnutzungen sind je Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für alle anderen zulässigen Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 17.08.2021) zu erfolgen.

- 7.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, versickerungsfähig auszuführen (z.B. als Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge).
- 7.3 Bei Doppelhaushälften und den Einzelparzellen einer Hausgruppe dürfen die notwendigen Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören und sich auf dem Grundstück des jeweiligen Wohngebäudes befinden, auch hintereinander angeordnet werden.

*Hinweis: 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.*

### § 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 8.1 *Bauliche Nebenanlagen (Gartenhäuschen u. ä.) i.S.d § 14 BauNVO*

Untergeordnete bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Spielgeräte sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, aber nicht innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot, mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie innerhalb der Schutzzone der 20kV -Freileitung zulässig.

Nebenanlagen (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) ohne Wohnräume im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Einzelgröße vom max. 20,00 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogrundfläche von insgesamt max. 35,00 m<sup>2</sup> zulässig.

*Hinweis: Die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.*

## 8.2 Einfriedung

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum dürfen eine maximale Höhe von 1,20 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.

Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere ohne Sockel mit einem Abstand von im Mittel 15 cm zwischen Oberkante Gelände und Unterkante der Einfriedung zu errichten. Erforderliche Stützwände gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Einfriedung.

## 8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Häusliches Schmutzwasser ist in den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal 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 bei Einzel- und Doppelhäusern zunächst in eine private Zisterne einzuleiten. Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist eine Zisterne mit einem Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m<sup>3</sup> zu errichten. Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

Bei Hausgruppen ist eine direkte Ableitung in den Niederschlagswasserkanal zulässig.

Im Niederschlagswasserkanal gefasstes Regenwasser ist anschließend in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken einzuleiten und das Niederschlagswasser von dort gedrosselt in die nächste Vorflut abzuleiten. Die Ableitung gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben zu drosseln.

Die Entwässerungssatzung des ZVA Schwarzachgruppe ist zu beachten.

*Hinweis: Bei Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist ggf. eine gesondertes wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.*

## § 9 – Grünordnung und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

### 9.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, und Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

*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 sind 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.*

9.2 *Festgesetzte private Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzgebot*

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sowie Flächen mit Pflanzgebot sind mit autochthonem Saat- bzw. Mahdgut zu einem Extensivgrünland oder zu einer extensiven Wildblumenwiese zu entwickeln und durch extensive Pflegemaßnahmen (max. zweischürig Mahd) als offener, naturnaher und nährstoffarmer Standort zu entwickeln; (Einschürige Mahd ab 15. September; Zweischürig: 1. Termin ab 15. Juni und 2. Termin ab 15. September; zwingend erforderlich ist die Entfernung des Mahdgutes), dauerhaft zu erhalten. In den Flächen mit Pflanzgebot am Südrand des Plangebietes sind einzelne Gehölze als mittelkronige Laubbäume oder Obsthochstämme gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf diesen Flächen ist ebenfalls unzulässig.

Für die vorstehend festgesetzten Maßnahmen sowie Baumpflanzungen besteht ein Pflanzgebot und gilt im Baufall als angeordnet. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme des Wohnhauses folgt. Es besteht ein Nachpflanzgebot für abgängige Sträucher und Bäume.

9.3 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht sowie die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Sofern ein jahreszeitlich spätes Abschieben der Vegetationsdecke und eine laufende Bodenbearbeitung zur Verhinderung von Bodenbruten nicht möglich ist, sind während der Brutzeit der feldbrütenden Vogelarten (März bis August) ersatzweise Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Dies hat durch Flatterbänder (z.B. rot-weißes Absperrband) im Abstand von ca. 20 m, die mindestens 1,5 m hoch z.B. an Pflanzpfählen angebracht über die zu überformende Fläche geführt werden, zu erfolgen. Um die abschreckende Funktion dauerhaft zu gewährleisten, müssen z.B. durch Wind gerissene Abschnitte regelmäßig ersetzt werden. Die Vergrämung ist im gesamten Baubereich außerhalb eines 50 m-Puffers zu vorhandenen Gebäuden und höheren Baumbeständen notwendig. Die Vergrämung kann entfallen, wenn Bodenbrüter nachweislich bereits durch den laufenden Baubetrieb abgehalten werden (Kontrolle durch ökologische Baubegleitung).

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum von März bis Oktober unzulässig.
- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Straßenraum und im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (Farbtemperatur < 2.700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf befestigte Flächen und nicht in den freien Luftraum, auf Grünflächen oder Gehölze (potenzielle Quartiere und Jagdhabitats) gerichtet sind. Die Straßenbeleuchtung sind im Nachtzeitraum abzuschalten (ca. 23.00 bis 5.00 Uhr).
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 m abzusenken oder abzuschrägen, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

9.4 *Gestaltung von Regenrückhaltebecken*

Erforderliche offene Regenrückhaltebecken sind als naturnahe Erdbecken auszuführen. Eine einmalige jährliche Pflegemaßnahme mit Abfuhr des Mahdgutes ist zulässig. Mulchen ist nicht zulässig. Bei den notwendigen Pflegemaßnahmen (Mahd, Ausbaggern, Wartung) an dem technischen Bauwerk ist, so weit wie möglich, auf die Vereinbarkeit mit dem Artenschutz zu achten. Zum Schutz der Amphibien sollten daher keine Maßnahmen während der Laichzeit und Entwicklung (Frühjahr-



Spätsommer) durchgeführt werden. Es ist eine abschnittsweise wechselnde Mahd mit mehrjährigen Altgras-, Schilf- und Röhrichtbeständen durchzuführen.

9.5 *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.

9.6 *Ausgleichsmaßnahmen nach Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung*

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, welcher nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden kann, ist durch außerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 11.679 Wertpunkte.

Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen. Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Planungsgebiets nachfolgen.

Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen. Der vorstehend festgesetzte Ausgleich ist wie folgt zu leisten:

**Interne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 366/8, Gem. Grünsberg 1.334 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Intensiv genutztes Grünland (Ausgangs-BNT G11)

***Entwicklungsziel:***

Entwicklung eine artenreichen Blühstreifens mit einer Breite von mind. 5,0 m am Nordrand der Ausgleichsfläche (Ziel-BNT G214) mit einer Fläche von mind. 102,0 m<sup>2</sup> sowie von überwiegend mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (Ziel-BNT G212) auf einer Teilfläche von ca. 1.232 m<sup>2</sup>

***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

***Maßnahmenteilfläche A1 artenreiche Blühwiese (G214):***

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung eines Blühstreifens im Sinn des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) G214 (extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünland). Es hat eine Einsaat der Flächen zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) zu erfolgen.

Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von > 25 %. Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01- 15. Mai oder ein Schröpschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

***Maßnahmenteilfläche A2 mäßig extensiv genutztes Grünland (G212):***

Auf der Teilfläche für die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes (Ziel-BNT G212) ist nach der letzten Mahd die Fläche umzubrechen und die Flächen anschließend als Ex-

tensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie die Einfriedung der Ausgleichsfläche sind unzulässig.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

**Interne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 366/4, Gem. Grünsberg 505 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Privatgarten, strukturreich (Ausgangs-BNT P22)

***Entwicklungsziel:***

Entwicklung eine artenreichen Extensivgrünlandes

***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

***Maßnahmenteilfläche A1 artenreiche Blühwiese (G214):***

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandes (Ziel-BNT G214). Die bestehende Gartennutzung ist aufzugeben und die Flächen im Rahmen der Selbstentwicklung weiter zu extensivieren. Soweit notwendig, ist als Initialmaßnahmen in Teilen zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps eine Ansaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) durchzuführen.

Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01- 15. Mai oder ein Schröpfschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

**Interne Ausgleichsfläche Teilfläche Fl. Nr. 366/2, Gem. Grünsberg 549 m<sup>2</sup>**

***Ausgangszustand:***

Privatgarten, strukturreich (Ausgangs-BNT P22)

***Entwicklungsziel:***

Entwicklung eine artenreichen Extensivgrünlandes

***Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:***

***Maßnahmenteilfläche A1 artenreiche Blühwiese (G214):***

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandes (Ziel-BNT G214). Die bestehende Gartennutzung ist aufzugeben und die Flächen im Rahmen der Selbstentwicklung weiter zu extensivieren. Soweit notwendig, ist als Initialmaßnahmen in Teilen zur Erreichung des

Zielbiotop- und Nutzungstyps eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) durchzuführen.

Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mahdgutes (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01.- 15. Mai oder ein Schröpfungsschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

## **§ 10 – Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundwasser**

- 10.1 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.
- 10.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 10.3 Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten.

## **§ 11 – Immissionsschutz**

Den nachfolgenden Festsetzungen liegen die Ergebnisse des Gutachtens „Schallimmissionsschutz in der Bauleitplanung“, Bericht Nr. 2662A in der Fassung vom 25.02.2022, erstellt durch Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306-0 zu Grunde.

- 11.1 An den Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind passiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln. Zudem ist eine möglichst lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse) vorzunehmen.
- 11.2 Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn:
  - durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelegte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) eingehalten werden,
  - die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt
  - die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind
- 11.3 Ausnahmsweise kann im Einzelfall von vorstehenden Festsetzungen zum Immissionsschutz abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aufgrund tatsächlicher Baustrukturen vor den

Fenstern von Aufenthaltsräumen der Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt.

*Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur Bay. Bauordnung im Zuge des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Bauherrn und seiner Vertreter zu führen. Bei Genehmigungsfreistellungsverfahren trägt der Bauherr die Verantwortung für die Einhaltung der Immissionsschutzvorgaben!*

## **§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ in der Fassung vom xx.xx.2024 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 und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Schallimmissionstechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit gegenüber Straßenverkehrslärm, Gutachterlicher Bericht Nr. 2106/2662A, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Bericht vom 25.02.2022
- Fledermauserfassung, erstellt durch FNB – Büro für Faunistik, Naturschutz und Biostatistik, Wacholderweg 8, 91058 Erlangen, Bericht vom 31.08.2021
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, erstellt durch Landschaftsplanung Klebe, Glockenhofstr. 28, 90478 Nürnberg, Bericht vom 09.06.2021

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 b. Nürnberg eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

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

## **§ 12 – Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 12.12.2024  
Zuletzt geändert am

Altdorf b. Nürnberg, den .....

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

-----  
Stadt Altdorf b. Nürnberg  
Martin Tabor  
Erster Bürgermeister



## Erläuterung zur Informationsvorlage

Vorlage Nr.: SBA/0003/2025

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.01.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss		öffentlich

### TAGESORDNUNG:

#### Information über die anstehende/erfolgte Änderung der baurechtlichen Bestimmungen; Schwerpunkt Bayerische Bauordnung u.a. Stellplatzrecht

---

Das Stadtbauamt wird über die teilweise bereits in Kraft getretenen sowie im Laufe des Jahres folgenden Änderungen der baurechtlichen Bestimmungen informieren. Dies betrifft vor allem das Thema der Stellplatzpflicht sowie die Möglichkeiten zur Festsetzung von Grünordnung in Bebauungsplänen.

Die Vorlage dient nur der Information.

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 20.01.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	28.01.2025	öffentlich

**TAGESORDNUNG:****Bekanntgabe einer Eilentscheidung für die Vergabe der Tiefbau- und Pflasterarbeiten BA 1 im Jahr 2025 - Stadtgrün am Marktplatz - Baumpflanzungen und Ersatzpflanzungen im Bereich des Oberen und Unteren Marktes**

In der Stadtratssitzung am 12.09.2024 wurde beschlossen, die Planung der Maßnahme „Stadtgrün am Marktplatz“ im Rahmen der Förderinitiative „Klima wandel(t) Innenstadt“ umzusetzen und einen Förderantrag bei der Regierung von Mittelfranken einzureichen.

Der Verwaltung liegt der Bewilligungsbescheid mittlerweile vor.

Im Bewilligungsbescheid des R. v. Mfk. Wurden förderfähige Ausgaben in Höhe von **562.900 €** anerkannt. Davon wurden Zuschüsse in Höhe von **450.300,00 €** bewilligt.

Daraufhin hat das Sachgebiet Tiefbau die erforderlichen Tiefbau- und Pflasterarbeiten für den Bauabschnitt BA 1 im 2025 beschränkt ausgeschrieben.

Zum Submissionstermin am 16.01.2023 haben 2 Firmen ein Angebot abgegeben.

- |  |                     |
|--|---------------------|
| 1. Fa. Holler & Der Steinsetzer, Tanna | 207.391,00 € brutto |
| 2. Fa.                                 | 321.636,18 € brutto |

Um eine schnellstmögliche Umsetzung der Maßnahme im Jahr 2025 zu gewährleisten und die Beeinträchtigung der Bestuhlung der Außengastronomie am Marktplatz ab März/April gering zu halten, war es erforderlich, die Tiefbau- und Pflasterarbeiten schnellstmöglich auszuschreiben. Durch den dadurch entstandenen Submissionstermin am 16.01.25 und dem geplanten Baubeginn/Bindefrist am 03.02.2025 musste die Beauftragung der Baufirma bereits vor der nächsten Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 28.01.2025 erfolgen. Daher war es erforderlich, die Vergabe der Tiefbau- und Pflasterarbeiten im Rahmen einer Eilentscheidung vor Ablauf der Bindefrist zu vergeben. Andernfalls wäre auch der Zeitplan der Bauarbeiten gefährdet.

Das Sachgebiet 43 hat daher dem 1. Bürgermeister aufgrund der oben genannten Gründe vorgeschlagen, den Auftrag für die Tiefbau- und Pflasterarbeiten für den Bauabschnitt BA 1 in Höhe von 207.393,00 brutto an die Firma Holler & Der Steinsetzer zu vergeben.

Die Eilentscheidung wurde vom 1. Bürgermeister am 17.01.2025 unterschrieben.

Die Eilentscheidung wird daher gem. Art 37 Absatz 3 Satz 2 GO bzw. Geschäftsordnung der Stadt Altdorf vom 01.05.2020, § 10, Abs. 2 in der Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 28.01.2025 bekannt geben.

Ein Beschluss ist nicht notwendig