

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) 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), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist,

den

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Feuerwehr Unterrieden“**

als

## **S A T Z U N G**

### **§ 1 – Geltungsbereich**

Für die im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereiche gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 130 und 130/1, jeweils Gemarkung Rieden sowie Teilflächen der Fl. Nr. 169, Gemarkung Rieden.

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

2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig sind die Errichtung von baulichen Anlagen für die Feuerwehr und weitere Hilfsdienste (z. B. Rettungswagen, THW etc.) einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächnennutzungen.

### **§ 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 den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird mit max. II [zwei] Vollgeschossen festgesetzt.

3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*

Die max. zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 18 BauNVO über max. Gebäudehöhen definiert. Bauliche Anlagen sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, nur mit der nachfolgend festgesetzten max. Gebäudehöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN) zulässig:

Max. zulässige Gebäudehöhe (GH): 12,00 m über der Bezugshöhe von 415,75 ü. NHN

Ein ggf. erforderlicher Schlauchturm ist in Abweichung zu vorgenannter max. Gebäudehöhe ohne Höhenbegrenzung zulässig.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

*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 Normalhöhen/Null ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.*

- 3.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet beträgt analog zu Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m.

#### § 4 – Bauweise

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster. Überschreitungen der Baugrenzen sind nur durch:

- Auffüllungen und Abgrabungen,
- Stellplätze und Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie
- Einfriedungen zulässig.

- 4.2 Die Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße LAU23 mit 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, ist dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Fahrwegen, Stellplätzen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Einfriedungen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser und Lärmschutzeinrichtungen freizuhalten. Stammbildende Anpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße LAU23 einhalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen in die klassifizierte Straße (Kreisstraße LAU23) sind freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

- 4.3 Die im zeichnerischen Teil als Flächen zum Hochwasserschutz festgesetzten Grünflächen sind im Sinne der Gewährleistung des Hochwasserabflusses dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen (Auch Einfriedungen und Nebenanlagen) sowie über den Bestand hinausgehende Gehölzpflanzungen freizuhalten und funktionsfähig zu erhalten.

- 4.4 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser/Hochwassergefahren*  
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen/Hochwasser oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### § 5 – 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:

### § 6 – Dach- und Fassadengestaltung

- 6.1 Im Bereich des Bebauungsplans sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.
- 6.2 Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,50 m über der Dachhaut begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,5 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Gem. Art. 44a BayBO i. d. F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 10.02.2023, besteht für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude sowie für sonstige Nichtwohngebäude eine „Solarpflicht“ zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie. Dachparallele Unterkonstruktionen auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung.*

### § 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Für die zulässigen Nutzungen der Feuerwehr und weiteren Hilfsdienste sind im Planungsgebiet insgesamt mindestens 10 Stellplätze baulich nachzuweisen.
- 7.2 PKW-Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Zufahrten.

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

#### 8.1 Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m einschließlich Sockel über Gelände zulässig. Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 15 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung. Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straße, Gehwege u. ä.) sind um mind. 0,50 m von der Grundstücksgrenze in das Grundstück zurückzusetzen.

*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.*

#### 8.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Unterriedener Hauptstraße überzuleiten. 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. Ist eine örtliche Versickerung nicht möglich, hat eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut (Raschbach) zu erfolgen.

Die Ableitung ist auf eine Wassermenge von max. 15 l/s ha (Liter pro Sekunde und Hektar) zu begrenzen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf ist zu beachten.

*Hinweis: Aus der Ableitungsbeschränkung ergeben sich aller Voraussicht nach erforderliche Rückhaltemaßnahmen auf den überplanten Flächen. Diese sind in Abhängigkeit von der Versiegelung und der zu bestimmenden Jährlichkeit des relevanten Regenereignisses zu ermitteln. Für Niederschlagswasser aus Übungsflächen im Freien kann u. U. eine Ableitung über den Mischwasserkanal der Stadt Altdorf erforderlich werden. 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 (TRENGW) zu beachten. In Abhängigkeit von der Nutzung kann für anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser eine vorgeschaltete Behandlungspflicht. Hierzu ist im Vorfeld eine Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit gem. DWA Regelwerk Arbeitsblatt*

*DWA - A 102, Fassung 12-2020 (zu beziehen über Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), Theodor-Heuss-Allee 17 53773 Hennef) durchzuführen.*

### 8.3 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.

## § 9 – Grünordnung

### 9.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell-, Übungs- und Bewegungsflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden sowie als Grünflächen bestimmten Teile des Plangebiets, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind vorrangig als magere Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortangepassten bzw. standorteinheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> bebaute Fläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 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.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen unzulässig. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m<sup>2</sup> und versickerungsfähige Wegflächen 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 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. Kunstrasen u.ä. erfüllt NICHT die Anforderungen an die Begrünung von Vegetationsflächen!*

### 9.2 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

*Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:*

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*

- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:*  
*Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SBB und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungsstrassen im Nahbereich der Bäume:* *Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

### 9.3 *Sicherung des Oberbodens*

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden und 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.

*Hinweis: Der Oberbodenabtrag ist als qualifizierter Oberbodenabtrag durchzuführen. Der Oberboden soll dabei nicht abgeschoben werden, auch bei Nässe sollen keine Bodeneingriffe erfolgen.*

### 9.4 *Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen*

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

- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen 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, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

### 9.5 *Ausgleichsmaßnahmen*

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf ist durch innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleichsflächen zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Sondergebiets 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 Kompensationsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt **8.676 Wertpunkte**.

Er ist wie folgt zu leisten:

Die am Nordrand der überplanten Flächen auf Fl. Nr. 130, Gemarkung Rieden, als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Teilfläche als Blühstreifen zu entwickeln. 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 Regionsaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (z.B. „Feuchtwiese“, Fa. Saatgut-Zeller oder Fa. Rieger-Hofmann, oder vergleichbar) 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 Mähgut (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.

Zusätzlich ist im Bereich der nördlichen Sondergebietsgrenze eine einreihige Hecke entlang der Baugrenze festgesetzt. Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung einer mesophilen Hecke im Sinne des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) B112 (mesophile Gebüsche/mesophile Hecken).

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechten Baum- und Straucharten der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“, vorrangig Arten der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste, zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

## § 11 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Feuerwehr Unterrieden“ in der Fassung vom 10.04.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das 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](http://www.altdorf.de)) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 – 0 erfragt werden.*

## § 12 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Feuerwehr Unterrieden“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 10.04.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 16.05.2024, zuletzt geändert am 05.12.2024, 10.04.2025

Altdorf b. Nürnberg, den .....

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

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

## Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

<b>Pflanzliste A - Großkronige Bäume:</b>	
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
Ulmus laevis	Flatterulme
<b>Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:</b>	
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 pyraeter	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum
<b>Pflanzenliste C - Sträucher:</b>	
<i>Sträucher &gt;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

<b>Fortsetzung Pflanzliste C</b>	
<i>Sträucher &lt; 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.
<b>Pflanzliste D - Kletterpflanzen:</b>	
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
<b>Pflanzliste E - Heckenpflanzen:</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche
<b>Pflanzliste F - Dachbegrünung:</b>	
<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

<b>Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:</b>			
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 m<sup>2</sup>, 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)*