

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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 Nr. 12 c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 12 c „Allgemeines Wohnen im Professorenquartier“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1560/03, 1560/4, 1560/7, 1560/8, 1560/9, 1560/10, 1560/11, 1560/12, 1560/13, 1560/14, 1560/35, 1560/36, 1560/37, 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1565, 1565/1 und 1602, jeweils Gemarkung Altdorf bei Nürnberg, sowie Teilfläche der Flurstücke mit den Flur-Nrn. 1560/17 und 1576/16, jeweils Gemarkung Altdorf b. 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:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB
 - Gartenbaubetriebe i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB
 - Tankstellen i. S. d. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB mit Ausnahme von Elektroladestationen für die E-Mobilität

§ 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 0,80 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.

3.4 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Für das Planungsgebiet werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m über der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugshöhen über NormalhöhenNull (NHN) zulässig.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird die 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.

3.5 Abweichendes Maß der Abstandsflächentiefe

Im Bereich des Baufensters WA 2 wird die Tiefe der Abstandsfläche abweichend zum Bauordnungsrecht mit 0,3 H, mindestens 3,0 m, festgesetzt. In den übrigen Baufenstern gelten die Abstandsflächentiefen gem. Art. 6 BayBO.

Hinweis: aufgrund der für das Baufenster WA 2 festgesetzten Baugrenzen wirkt die reduzierte Abstandsflächentiefe nur nach Innen in das Baufenster. Die Abstände der Baugrenzen nach außen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind so gewählt, dass mind. die gem. BayBO für Wohngebiete bestimmte Abstandsflächentiefe von 0,4 H eingehalten ist. Somit ergeben sich für das Umfeld keine unverhältnismäßigen Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Besonnung.

§ 4 – Bauweise

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

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind in der max. Längenausdehnung der Baufenster zulässig.

4.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig. Vor- und Anbauten mit einer max. Höhe von zwei Vollgeschossen sowie einer addierten Gesamtlänge von max. 7,50 m je Fassadenseite dürfen die Baugrenzen um eine Tiefe von max. 2,25 m überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster und/oder der gesonderten Flächen für Garagen und Carports zulässig.

4.4 Anschluss an das natürliche Gelände

Das Gelände wird neu festgesetzt. Als neue Geländehöhe gilt die für die jeweilige 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.

§ 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 – Dachgestaltung

6.1 Dächer von baulichen Hauptgebäuden sind mit Flachdach zulässig. Andere Dachformen für Hauptgebäude sind im Planungsgebiet unzulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports finden die zuvor genannten Festsetzungen keine Anwendung. Geschlossene Garagen sind mit Flachdach auszuführen.

6.2 Dachbegrünung

Mit Flachdach ausgeführte Hauptgebäude sind mit Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach mit mind. 10 cm Substratschicht herzustellen. Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer technischer Bauwerke

sowie Teilen von Dachflächen mit Anlagen der Haustechnik, z. B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Notentrauchungsöffnungen ausgestattet sind. Sind findet ebenfalls keine Anwendung bei Terrassen und Dachterrassen. Geschlossene Garagen sind mit extensivem Gründach mit ca. 6 cm Substratschicht auszuführen.

- 6.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geeigneten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden 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. Die max. zulässige Gebäudehöhe darf durch die aufgeständerten Module überschritten werden, sofern diese um mind. 1,00 m von der Außenhaut zurückversetzt sind. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Dachparallele Befestigungskonstruktionen von Solaranlagen gelten nicht als Aufständereien und erfüllen die Maßgaben des Satz 1.

§ 7 – Garagen und Stellplätze

- 7.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist für Gebäude mit Wohnungen wie folgt zu ermitteln:

Wohnungen bis zu 60 m ²	1,0 Stellplatz
Wohnungen bis zu 100 m ²	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m ²	2,0 Stellplätze

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

- 7.2 Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, aus Gründen des Klimaschutzes sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen aus Starkregenereignissen in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

§ 8 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

8.1 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.

8.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Donellusstraße bzw. der Schopperstraße 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 Rückhaltung einzuleiten.

Auf den jeweiligen Grundstücken ist 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.

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 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. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden.

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

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen 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.

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.

9.2 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
- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Um Verletzungen und Verluste von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln zu vermeiden muss ein Abriss in den Wintermonaten von November bis Februar erfolgen. In diesen Monaten ist nicht mit dem Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vögeln zu rechnen.

9.3 Sicherung des Oberbodens

Die Vorgaben der §§ 6 bis 8 des BBodSchV zum Umgang mit Oberboden sind einzuhalten.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 c „Allgemeines Wohnquartier im Professorenquartier“ in der Fassung vom 23.10.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

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

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

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 c „Allgemeines Wohngebiet im Professorenquartier“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 23.10.2025 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 sowie des Bebauungsplans Nr. 12 a „Hinter der Schule“ einschließlich der erfolgten Änderungen treten für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 22.07.2025,
zuletzt geändert am 23.10.2025

Altdorf, den

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

Stadt Altdorf
Martin Tabor
Erster Bürgermeister