

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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) 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 die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 366/4 und 366/8, jeweils Gemarkung Grünsberg sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 366 und 366/2, jeweils Gemarkung Grünsberg.

§ 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 allgemeine Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbe 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 Elektroladestation für die E-Mobilität
- 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:

Gebäude 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. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind zu beachten.

§ 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 unverschießbare 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 Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger zu belasten und 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 von mind. 7,0 m zu spannungsführenden Teilen der Freileitung hierdurch nicht eingeschränkt 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 insoweit 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.: $1 : 1,5 = 1 \text{ m}$ 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.

§ 6 – Dachgestaltung

6.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Hauptgebäude mit Satteldächern sowie Walmdächern zulässig. Anderweitige Dachformen wie Flachdächer, Tonnendächer, Zeltdächer 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 Schleppdach mit einem Mindestabstand von 1,5 m vom Ortgang zulässig. Die Oberkante First der Gaube muss min. 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

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 der Stadt Altdorf (Stellplatzsatzung der Stadt Altdorf) 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 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 von max. 20,00 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

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

8.2 Einfriedung

Einfriedungen zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen 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 Retentionszisterne einzuleiten. Je Grundstück für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften ist zusätzlich ein Dauerstauvolumen von mind. 5,00 m³ zu errichten. Zisternen und Retentionsvolumen sind mittels Überlauf an den neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal anzuschließen. Der Drosselabfluss aus den privaten Grundstücksflächen ist auf 1,5 l/s (Liter pro Sekunde) je angeschlossenem Grundstück zu begrenzen.

Die Entwässerungssatzung des KZV 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 (TRENGW) 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 m² 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 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:

- Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen und eine nächtliche Bestrahlung des östlichen und südlichen Waldrandes in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
- 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 Jagdhabitate) 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 Regenrückhalte- oder Versickerungsanlagen 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 11.679,0 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 m²

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 m² sowie von überwiegend mäßig extensiv genutztem artenreichem Grünland (Ziel-BNT G212) auf einer Teilfläche von ca. 1.232 m²

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). Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch die Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend 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) vorzunehmen.

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 Schröpfschnitt 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):

Vorrangig ist eine Selbstentwicklung durch die Reduzierung der bisherigen intensiven Grünlandnutzung der Fläche vorzunehmen. Soweit sich der Zielzustand hierdurch nicht einstellt, ist ergänzend eine Einsaat der Flächen mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 10-25 % Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung oder Blumenwiese - Komponente, Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen oder „Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume“, Fa. Saatgut-Zeller, Eichenbühl-Guggenberg) vorzunehmen.

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 m²

Ausgangszustand:

Privatgarten, strukturreich (Ausgangs-BNT P22)

Entwicklungsziel:

Entwicklung eine artenreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Maßnahmenteilfläche A3 artenreiche Blühwiese (G214):

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandes (Ziel-BNT G214). Die bestehende Gartennutzung ist reduzieren 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 Schröpschnitt 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 m²

Ausgangszustand:

Privatgarten, strukturreich (Ausgangs-BNT P22)

Entwicklungsziel:

Entwicklung eine artenreichen Extensivgrünlandes

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Maßnahmenteilfläche A3 artenreiche Blühwiese (G214):

Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung von artenreichen Extensivgrünlandes (Ziel-BNT G214). Die bestehende Gartennutzung ist reduzieren 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 Schröpschnitt 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. 2510/2875A in der Fassung vom 29.10.2025, 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) nachts 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 Bauvorschriften der Bay. Bauordnung im Zuge des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens durch den Bauherrn und seiner Vertreter zu führen. Bei Genehmigungsverfahren trägt der Bauherr die Verantwortung für die Einhaltung der Immissionsschutzvorgaben! Die DIN 4109:2018-01 kann 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.

§ 12 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 55 „Am Tabakacker“ in der Fassung vom xx.xx.2026 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. 2510/2875A, erstellt durch BIG Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Bericht vom 29.10.2025
- 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
- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für geplante Baumaßnahmen zur Wohnnutzung in der Stadt Altdorf bei Nürnberg, erstellt durch Bachmann Artenschutz GmbH, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, Fassung mit Stand 09/2025 v. 16.09.2025
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner GmbH, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner GmbH, Gewerbestraße 9, 91560 Heilsbronn
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht Erschließung des Baugebiets „Am Tabakacker“ in Altdorf-Weinhof, Bericht AT 63225 vom 20.01.2026, erstellt durch Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Lindelburger Straße 1, 90602 Pyrbaum

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) 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.2025 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn den 25.02.2025
Zuletzt geändert am 24.03.2026

Altdorf b. Nürnberg, den

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

Stadt Altdorf b. Nürnberg
Martin Tabor
Erster Bürgermeister