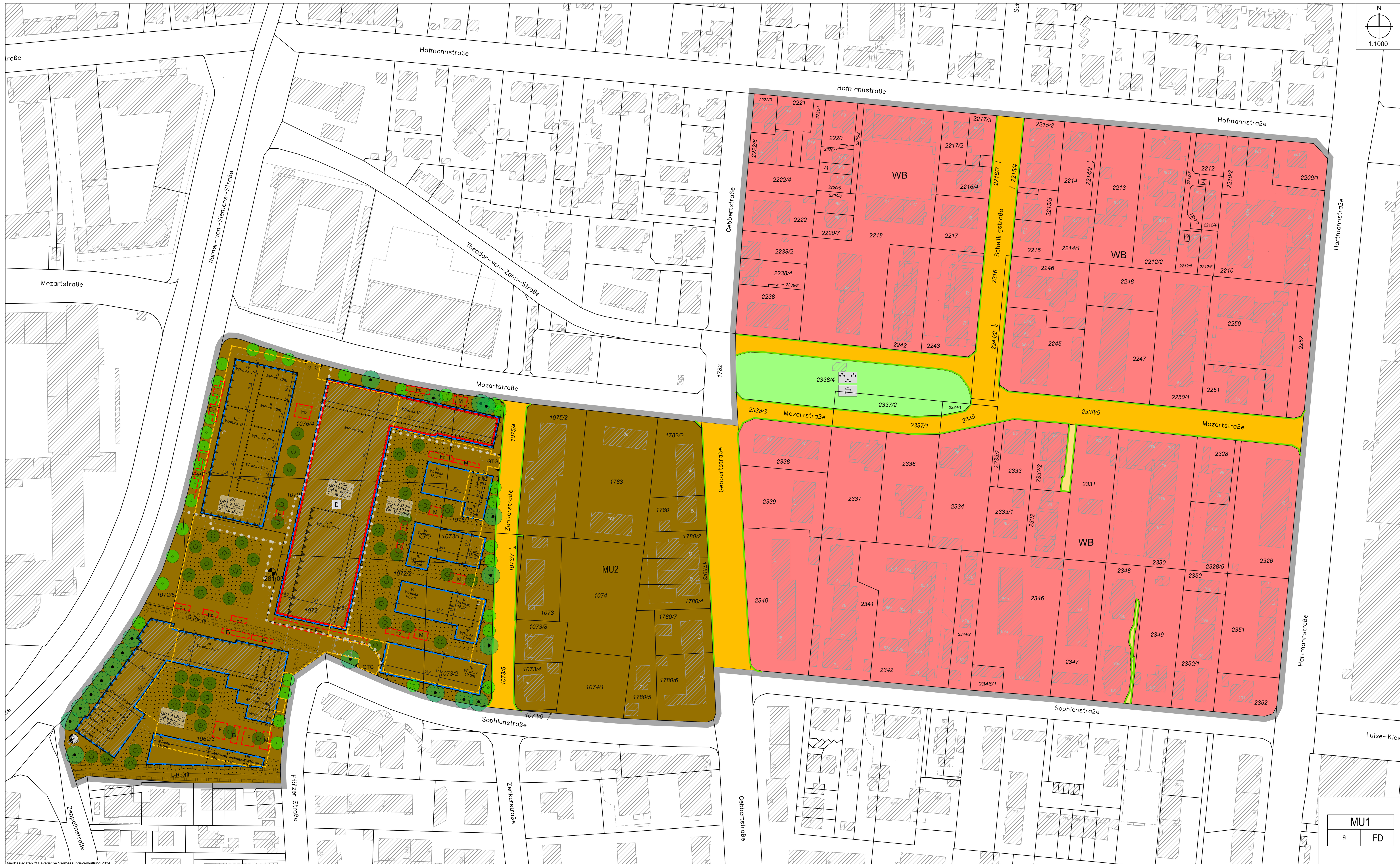


AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) das 7. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 181 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Stubenloh Süd - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt :

Siegel

Erlangen, den ....
Stadt Erlangen

....

Festsetzungen zum Bebauungsplan

WB	Besonderes Wohngebiet
MU 1	Urbanes Gebiet mit Nummerierung für ein Teilbaugebiet
BN / HH+CA / ZA / ET	Teilfläche mit Name BN-Bingel / HH+CA-Hochhaus mit Casino / ZA-Zenker Areal / ET-Elefantentreppe
z.B. GR I 3.200m²	Grundfläche (GR) als Höchstmaß, für Hauptgebäude
z.B. GR II 2.500m²	Grundfläche (GR) als Höchstmaß, für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO
z.B. GF 20.500m²	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß
z.B. V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. WHmax 19m	Wandhöhe als Höchstmaß in Meter über dem Höhenbezugspunkt
281,00	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN)
a	abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 4
FD	Flachdach
	Baugrenze
	Zufahrtsbereich Tiefgarage
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Private Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Anlagen für Elektrizität Hier: Trafo
FD	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Hier: Fahrradstellplätze, überdacht
F	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Hier: Fahrradstellplätze, nicht überdacht
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Hier: Müllstandorte
GTG	Umgrenzung von Flächen für die Gemeinschaftstiefgarage und deren Zufahrten sowie Einhausungen
G-Recht	Mit Gehrecht zu belastende Fläche für die Stadt Erlangen zu Gunsten der Allgemeinheit
L-Recht	Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Erlanger Stadtwerke
	Fassadenabschnitt für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG Hier: Verkehrslärm
	Einhausung Tiefgaragenzufahrt Sophienstraße: - Mindestlänge schallabsorbierende Wand - Mindestfläche schallabsorbierendes Dach
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung, innerhalb eines Baufensters
	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung, innerhalb des Baugebiets MU 1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise zum Bebauungsplan

z.B. 1077	Flurstücksgrenze inkl. -nummern
	Bestehende Gebäude mit Hausnummer
	Abzureißende Gebäude
z.B. 68,2	Maßzahl in Metern

Festsetzungen zur Grünordnung

	zu begrünende Fläche
	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Parkanlage mit Spielplatz
	zu erhaltender Baum
	neu zu pflanzender Baum, mit Standortbindung
	neu zu pflanzender Baum, ohne Standortbindung

Nachrichtliche Übernahmen

D	Umgrenzung von Einzelanlagen des Denkmalschutzes Hier: Baudenkmal D-5-62-000-1032 (Verwaltungshochhaus und Kantinenbau der Firma Siemens)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 werden entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen als besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO und als urbanes Gebiet (MU 1, MU 2) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 m² zuzüglich einem Bäcker/Café zulässig. Das zulässige Kernsortiment umfasst das nahversorgungsrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel gemäß der "Erlanger Liste" des städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Erlangen, Stand 2011.
Ergänzend zum Kernsortiment ist ein branchenübliches Randsortiment in Höhe von bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zulässig. Dabei kann das Randsortiment sowohl zentren- und nahversorgungsrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß vorgenannter "Erlanger Liste" enthalten.

1.3 Im urbanen Gebiet MU 2 und in den besonderen Wohngebieten WB sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente i.S. der "Erlanger Liste" sind nur bis zu einer Verkaufsfläche vom maximal 80 m² zulässig.

1.4 Im urbanen Gebiet MU 1 können Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Erlanger Liste ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche 80 m² nicht überschreitet.

1.5 Im urbanen Gebiet MU 1 ist innerhalb der Teilfläche BN im Erdgeschossbereich eine Wohnnutzung nicht zulässig.

1.6 Im urbanen Gebiet MU 1 ist innerhalb der Teilfläche ET entlang der Werner-von-Siemens-Straße ausnahmsweise eine Trafostation zulässig. Weitere Trafostationen im MU 1 sind gebäudeintegriert oder in der Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

1.7 Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Im urbanen Gebiet MU 1 gelten als Höchstmaß der baulichen Nutzung die entsprechenden Eintragungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) in der Planzeichnung.

2.2 Im urbanen Gebiet MU 1 bleiben bei der Ermittlung der GR und GF die Flächen der Tiefgaragen sowie deren Zu- und Ausfahrten gemäß § 19 Abs. 4 sowie § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO unberücksichtigt.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

3.1 Im urbanen Gebiet MU 1 beziehen sich die maximal zulässigen Wandhöhen auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN). Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).

3.2 Im urbanen Gebiet MU 1 ist in den Bereichen von Dachterrassen, in denen die Absturzsicherung nicht durch die Attika ermöglicht werden kann, eine Überschreitung der festgesetzten, maximalen Wandhöhe durch erforderliche Umwehrungen oder Brüstungen um max. 1,5 m zulässig. Diese sind offen zu gestalten und mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe zurückzuversetzen.

3.3 Im urbanen Gebiet MU 1 darf die Fertigfußboden-Oberkante im Erdgeschoss (FFOK EG) maximal 1 m über den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) liegen.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Im urbanen Gebiet MU1 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

4.2 Folgende Abweichungen von den Baugrenzen sind zulässig:
- In den Teilflächen BN, HH+CA, ZA ein Überschreiten bis zu 1 m für Terrassen und Balkone auf maximal 40 % der Fassadenlänge
- In der Teilfläche ET im südöstlichen Baufenster ein Überschreiten bis zu 2,5 m für Terrassen und Balkone auf maximal 40 % der Fassadenlänge. Nach Süden hin ist aufgrund des vorhandenen Leitunsgbestands die Zustimmung der Stadtwerke Erlangen einzuholen.
- außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise den Hauptgebäuden dienende Kellerräume. Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume sind zu beachten.
- außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise oberirdische Erschließungs- und Lüftungsanlagen (z.B. Licht- und Lüftungsschächte, Kellertreppen, Fahrradrampen). Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume sind zu beachten.

5. ABSTANDSFLÄCHEN

5.1 Im urbanen Gebiet MU 1 werden die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt.

5.2 Für Bauteile, die die Baugrenze überschreiten, gilt Art. 6 BayBO.

6. NEBENANLAGEN

6.1 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in die Gebäude oder in die Gemeinschaftstiefgarage integriert sowie innerhalb festgesetzter Flächen für Nebenanlagen zulässig.

6.2 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Nebenanlagen überdacht herzustellen und ab einer Dachfläche von mehr als 15 m² flächig und dauerhaft extensiv zu begrünen. Sichtseiten von Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen sind blickdicht einzuhausen und zu begrünen. Ausgenommen sind Fahrradstellplätze innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze, nicht überdacht.

6.3 Die ausnahmsweise zulässige Trafostation ist in ihrem Umfeld einzugrünen.

6.4 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Fahrradabstellplätze ebenerdig innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

6.5 Ausgenommen von den Ziffern 6.1 und 6.2 sind Kinder- und Ballspielplätze

7. EINFRIEDUNGEN

7.1 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Einfriedungen ausgeschlossen.

7.2 Abweichend von Ziffer 7.1 sind Einfriedungen zulässig:
- Zur Abgrenzung von Gemeinschaftsgrünflächen zu wohnungszugehörigen Privatgärten in Form von Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,4 m
- Zur Abgrenzung von Außenspielflächen als offene Metallzäune bis maximal 0,8 m. Diese sind mit Hecken in gleicher Höhe oder mit Kletterpflanzen entsprechend einzugrünen.
- In der Teilfläche ZA zur Abgrenzung von Außenspielflächen: Ballfangzäune bis zu einer maximalen Höhe von 4 m

8. STELLPLÄTZE

8.1 Im urbanen Gebiet MU 1 sind bei der Errichtung von Neubauten die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stelllplatzsatzung der Stadt Erlangen erforderlichen Stellplätze für KfZ in der Gemeinschaftstiefgarage und Fahrräder in den Gebäuden integriert sowie in den festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze unterzubringen.

8.2 Im urbanen Gebiet MU 1 sind die Decken der Gemeinschaftstiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Plätzen, Zufahrten und Zuwegungen mind. mit 0,8 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mind. 12 m² und einer Mindestbreite von 2,5 m ein fachgerechter Bodenaufbau von mind. 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mind. 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen. Ausgenommen sind Bestandstiefgaragen, es gilt Nr. 8.3.

8.3 Im urbanen Gebiet MU 1 ist die Bestandstiefgarage im Bereich der festgesetzten zu begrünenden Fläche mit einem fachgerechten Bodenaufbau von 0,4 m zu überdecken. Für die Pflanzung von Bäumen sind Aufhöhungen bis max. 0,5 m über den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN) zulässig.

9. DÄCHER

9.1 Im urbanen Gebiet MU 1 sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig.

9.2 Im urbanen Gebiet MU 1 sind Dächer von Hauptgebäuden mit einer maximal zulässigen Wandhöhe bis zu 22 m sowie Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen notwendiger haustechnischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen sowie erforderlicher Rettungswege. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

9.3 Im urbanen Gebiet MU 1 ist für die Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit einer Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des letzten Geschosses unter 22 m eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen. Abweichend davon muss die Vegetationstragschicht im Bereich von Anpflanzungen auf den Dächern mindestens 0,6 m stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Pflicht zur Begrünung von Dachflächen entfällt für Sonderbauten (Hochhäuser) nach Art. 2 Abs. 4 BayBO.

9.4 Im urbanen Gebiet MU 1 ist auf Hauptgebäuden die Anlage von Dachterrassen im Bereich von Staffelgeschossen zulässig. Pro Wohnung ist eine Dachterrasse mit max. 20m² befestigter Fläche zulässig.

9.5 Im urbanen Gebiet MU 1 sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

10. DACHAUFBAUTEN / ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE

10.1 Haustechnische Anlagen und dazugehörige Dachausstiege sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zulässig. Deren Grundfläche darf in der Teilfläche Elefantentreppe (ET) und Zenkerareal (ZA) 20 % der Grundfläche sowie in der Teilfläche Hochhaus mit Casino (HH+CA) und Bingel (BN) 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses, jedoch maximal 20 % aller Dachflächen im urbanen Gebiet MU 1 nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 3,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenseite der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen und zusammenfassend durch Sichtschutzwände abzuschirmen. Technische Dachaufbauten, die bereits allseitig und mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Attika der Außenwand abgeschirmt werden, sind hiervon ausgenommen.

10.2 Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den obersten Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken und in die übrigen technischen Dachaufbauten zu integrieren.

10.3 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächendeckend auf den Dächern zu installieren. Ausgenommen sind die Flächen notwendiger haustechnischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachflächen mit intensiver Dachbegrünung, Dachterrassen sowie erforderlicher Rettungswege.

- Die technischen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind parallel zur Dachfläche oder bis zu einer Neigung von 35 Grad in Bezug auf die Horizontale aufzuständern.
- Sie dürfen die Dachränder (Attika) jeweils nicht überragen.
- Bei Aufständerung sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe einzurücken, im Einzelfall sind hiervon Ausnahmen möglich.

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in die Fassaden baulicher Anlagen integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Wänden ist unzulässig. Wenn Fassadenflächen zur Nutzung solarer Energie genutzt werden, sind in diesem Bereich keine Fassadenbegrünungen vorzusehen.

11. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

11.1 Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

11.2 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,5 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu den geplanten festgesetzten Baumstandorten einzuhalten.

12. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen ist im gesamten Geltungsbereich zu bewirtschaften (versickern, zurückhalten, nutzen oder verdunsten).

13. FLÄCHEN MIT DIENSTBARKEITEN

13.1 Gehrecht: Im urbanen Gebiet MU 1 ist für die zeichnerisch festgesetzte Fläche ein Gehrecht für die Stadt Erlangen zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

13.2 Leitungsrecht: Im urbanen Gebiet MU 1 ist für die zeichnerisch festgesetzte Fläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erlanger Stadtwerke (ESTW) zu sichern.

14. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

14.1 An den mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden wird aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel von 60/50 dB(A) tags/nachts erreicht bzw. überschritten.

Bei den Baukörpern sind entweder durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder es ist mindestens ein Fenster des Aufenthaltsraums auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren, an der der Beurteilungspegel von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten wird.

Ist dies nicht umsetzbar, ist der Schutz der Räume ist durch geeignete Schallschutzfenster zu gewährleisten. Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Für Schlafräume ist eine ausreichende Luftqualität durch eine entsprechende Ausbildung der Fassade, den Einbau einer mechanischen Lüftungseinrichtung oder einer gleichwertigen Lösung sicherzustellen.

14.2 Außenwohnbereiche sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel tags von mehr als 62 dB(A) nicht zulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass am Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tags von unter 60 dB(A) gewährleistet ist.

14.3 Der Schall der technischen Anlagen und der Gewerbebetriebe ist in seiner Summenwirkung soweit zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.
LKW-Nachtanlieferungen zu gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind nicht zulässig.

14.4 Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und ausfahrten sind Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, welche dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

14.5 Die Tiefgaragenzufahrt zur Sophienstraße ist wie folgt auszuführen:
Die Innenseiten der beiden Wandflächen der zu errichtenden Einhausung und die beiden Wandflächen der offenen Stützwände der Rampe sind ab einer Höhe von 0,5 m über Fahrbahnoberkante vollständig schallabsorbierend zu bekleiden.
Die Unterseite des Daches der Einhausung ist über die gesamte Fläche schallabsorbierend zu bekleiden. Es sind hierbei alle Materialien geeignet, die einen mittleren Schallabsorptionsgrad von mind. 0,7 aufweisen und dauerhaft wetterbeständig sind.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. FESTSETZUNGEN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUGSPLÄNE UND DEREN DECKBLÄTTER

Im Bereich des urbanen Gebiets MU 1 werden die bisherigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 und dessen 2. Deckblatt durch die vorliegenden Festsetzungen des 7. Deckblatts des Bebauungsplan Nr. 181 "Stubenloh-Süd" vollständig ersetzt.

In den Bereichen des urbanen Gebiets MU 2 und des besonderen Wohngebiets WB werden die bisherigen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 zu der Art der baulichen Nutzung ersetzt. Die bisher in den Bebauungsplan Nr. 181 eingeschriebene BauNVO von 1968 wird durch das 7. Deckblatt ersetzt. Es gilt die BauNVO von 2017.
Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird mittelbar auch das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 181 setzt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung die Höchstwerte gem. § 17 BauNVO fest. Damit gilt für den Bereich des festgesetzten Urbanen Gebiets eine neue maximale GRZ von 0,8 und GFZ von 3,0. Für die Bereiche des festgesetzten Besonderen Wohngebiets gilt eine neue maximale GRZ von 0,6 und GFZ von 1,6.

Die Festsetzungen zur öffentlichen Grünfläche sowie zu den Straßenverkehrsflächen ersetzen die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 181 und dessen Deckblättern.

2. DIN-NORMEN UND SONSTIGE HINWEISE

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht beim Amt für Stadtplanung und Mobilität Erlangen (Gebbertstraße 1, 3. Stock) während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

3. BODENDENKMÄLER

Zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4. BAUDENKMAL

Es wird auf das Baudenkmal D-5-62-000-1032 (Verwaltungshochhaus und Kantinenbau der Firma Siemens) innerhalb des Geltungsbereichs hingewiesen.

Gem. Art. 6 BayDSchG sind Maßnahmen am und im Baudenkmal mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen bzw. sind diese erlaubnispflichtig.
Auch Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmälern, die sich auf Bestand und Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können, sind erlaubnispflichtig. Das betrifft auch Nebenanlagen mit ihren Überdachungen und Einhausungen sowie die Freiraumgestaltung in Denkmalnähe.

5. GRUNDWASSER

Die notwendige vorübergehende Absenkung von Grundwasser während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Auch Maßnahmen, die geeignet sind, dauernd oder in einem erheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen, gelten als Gewässerbenutzungen und bedürfen einer Erlaubnis.

6. ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE AUS ERLANGER LISTE

Zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogerie-, Kosmetik-, Parfümeriewaren
- Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
- Schnittblumen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Baby- / Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör, Elektrohaushaltswaren,
- Fotowaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Optik, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck
- Musikinstrumente, Musikalien

Zusätzlich auch nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel (ohne Getränke)
- Reformwaren
- Drogeriewaren
- Apothekerwaren
- Schnittblumen
- Zeitschriften, Schreibwaren

7. LÄRMSCHUTZ

Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der Objektplanung.

Hierfür sind für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (La), die im Bericht Nr. 16693.1 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG berechneten Beurteilungspegel (Lr) heranzuziehen.
Wird davon abgewichen, so ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG DER FREIFLÄCHEN

1.1 Die Bepflanzung der Freiflächen im urbanen Gebiet MU 1 ist entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

1.2 Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke im urbanen Gebiet MU 1 sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

1.3 Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten oder großflächige Mulchungen sind nicht zulässig.

1.4 Private Wege sowie Feuerwehraufstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

1.5 Die im urbanen Gebiet MU 1 festgesetzten "zu begrünenden Flächen" sind als parkartig gestaltete Gemeinschaftsgrünfläche mit Gehölzpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Dem Erdgeschoss zugeordnete Wohnungsgärten, Kinderspielflächen und Anlagen für die gemeinschaftliche Nutzung inkl. Durchwegungen sind zulässig.

2. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

2.1 Je Symbol „neu anzupflanzender Baum“ ist ein für das Stadtklima geeigneter hitze- und trockenheitstoleranter standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

2.2 Für die Bepflanzung entlang der Werner-von-Siemens-Straße sind ausschließlich großkronige Baumarten zu verwenden.

2.3 Die Lage von zu pflanzenden Bäumen mit Standortbindung darf um bis zu 5 m verschoben werden, soweit dies für Erschließung der Gebäude oder die Führung von Leitungen zwingend erforderlich ist; die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

2.4 Für die Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Bereichen ist je Baum ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ entsprechend den FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen und eine Mindestbreite von 2,50 m vorzusehen.

2.5 Die Baumpflanzungen sind in von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhaltenden Baumgruben durchzuführen.

3. MINDESTPFLANZGRÖßEN

Zu verwendende Mindestqualitäten für Baumpflanzungen:

- Bei großkronigen Bäumen: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm Wuchshöhe mind. 3,0 - 3,5 m;
- Bei mittelkronigen Bäumen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm oder Mehrstamm / Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mind. 3 Stämme, Wuchshöhe mind. 3,0 -3,5 m;
- Bei kleinkronigen Bäumen: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm; oder Solitär, 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 2,0 - 2,50 m

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m bei Hauptgebäuden, Fassaden von Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen sowie Mauern sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dazu muss ein ausreichend großer Pflanzraum von mindestens 0,5 m² und mindestens 0,5 m Tiefe vorgesehen werden. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1,0 m³ betragen und vollständig auf privatem Grund liegen.

Es ist ausschließlich erdgebundene Fassadenbegrünung zulässig und es ist ein mindestens 1 m breiter Abstand zwischen Fassade und angrenzender öffentlicher Fläche einzuhalten.

Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Verpflichtung zur Fassadenbegrünung ausgenommen.

5. BAUMERHALT

5.1 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Entfernung oder Beschädigung von zu erhaltendem Baum- und Vegetationsbestand ist nicht zulässig. Nicht unter das Verbot fallen notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Die Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume sind von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten, Geländeabgrabungen und Überfüllungen sind unzulässig.

5.2 Um den Stammfuß der zu erhaltenden Bäume sind unbefestigte, gegen Befahren und Beparken gesicherte Baumscheiben oder begehbare Baumscheiben (Baumroste) mit einer Mindestfläche von 12 m² vorzusehen. Die offenen und begrünten Bereiche sind als solche zu erhalten.

5.3 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume einschließlich deren Kronen- und Wurzelbereiche sowie die zu erhaltenden sonstigen Vegetationsbestände gem. DIN 18920 vor jeglichen Schäden zu schützen.

5.4 Bei Abgang eines Baums ist dieser durch einen standortgerechten Laubbaum siehe 3. Mindestpflanzgrößen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist standortnah, max. 2 m vom Bestandsbaum entfernt, vorzunehmen.

6. BAUMERSATZ

Die Ermittlung der Ersatzpflanzungen ist entsprechend den Bemessungsgrundsätzen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vorzunehmen.

7. SPEZIELLE ARTENSCHUTZBESTIMMUNGEN

7.1 CEF 1: Aufhängen von 30 Rund-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für 10 Baumhöhlen
CEF 2: Aufhängen von 12 Flach-Nistkästen für Fledermausarten als Kompensation für 7 Baumspalten und 5 abplatzende Rindenbereiche
CEF 3: Aufhängen von 30 Nistkästen für Vogelarten als Kompensation für 10 Baumhöhlen
CEF 4: Installation von 58 Haussperlings-Nistkästen als Kompensation für den Verlust von 58 Nestern bzw. Revieren

7.2 Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln an Glasbauteilen ist zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln an Glasscheiben und spiegelnden Materialien sind in geeigneter Weise umzusetzen.

7.3 Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehr erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben möglichst insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Als Leuchtmittel sind ausschließlich solche mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3000 Kelvin) zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna werden folgende Regelungen getroffen:

Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und außerhalb der Reproduktionszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zulässig.

Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 1.Oktober bis 28.Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Haussperlinge ist nur außerhalb der Brutzeit von 1. November bis 28.Februar zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden mit Besatz durch Turmfalken ist nur außerhalb der Brutzeit von 1. September bis 31.März zulässig.

Bis zum Abbruch oder zum Umbau von Bestandsgebäuden sind Fenster und nach außen offenen Gebäudespalten zu verschließen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse zu vermeiden.

2. BAUMPFLANZUNGEN, WURZELSCHUTZ

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abteilung Stadtgrün der Stadt Erlangen aufgeführten Pflanzenarten vorrangig zu verwenden (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Zwischen Baumpflanzungen und bestehenden Leitungen / Fernmeldeanlagen sowie zwischen zu erhaltenden oder geplanten Bäumen und geplanten Leitungen / Fernmeldeanlagen muss ein Mindestabstand von 2,50 m vorgesehen werden. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Veranlasser vorzusehen.

Zur Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen aufgrund von Baumanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen, wird darauf hingewiesen, dass der Schutzbereich der Bäume auf Privatgrund an der Grundstückgrenze endet und z.B. durch Wurzelschutz an der Grenze sichergestellt wird. Dies gilt ebenfalls im Schutzbereich von Versorgungsleitungen.

Anlage 1
BV 611/255/2025

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat am 12.12.2023 die Aufstellung des 7. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2025 bis 02.10.2025 veröffentlicht.

c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:
Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2025 bis 02.10.2025 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... das 7. Deckblatt des Bebauungsplans Nr. 181 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

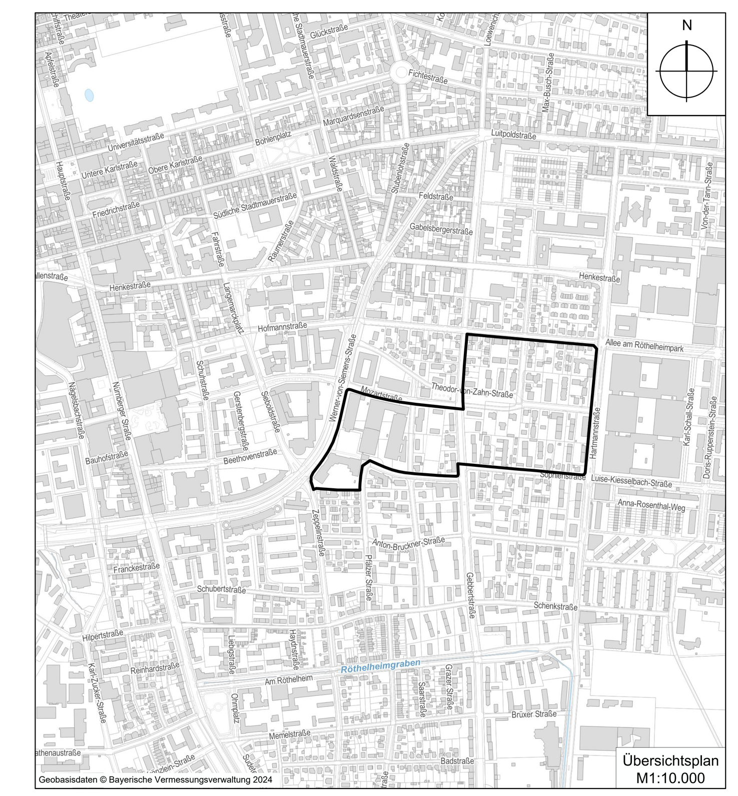
e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Siegel

Erlangen, den ....
Referat für
Planen und Bauen

....
berufsmäßiger Stadtrat



7. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181 mit integriertem Grünordnungsplan

- Stubenloh Süd -

Für die Flstk.-Nrn. 1069/3, 1070, 1072, 1072/2, 1072/5, 1073, 1073/1, 1073/2, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/7, 1073/8, 1074, 1074/1, 1075/1, 1075/2, 1075/4, 1076/4, 1780, 1780/2, 1780/3, 1780/4, 1780/5, 1780/6, 1780/7, 1782/2, 1783, 2209/1, 2210, 2210/2, 2212, 2212/2, 2212/3, 2212/4, 2212/5, 2212/6, 2212/7, 2212/8, 2212/9, 2213, 2214, 2214/1, 2214/2, 2215, 2215/2, 2215/3, 2215/4, 2216, 2216/3, 2216/4, 2217, 2217/2, 2217/3, 2218, 2220, 2220/1, 2220/2, 2220/3, 2220/4, 2220/5, 2220/6, 2220/7, 2221, 2221/1, 2222, 2222/3, 2222/4, 2222/6, 2238, 2238/2, 2238/4, 2238/5, 2242, 2243, 2244/2, 2245, 2246, 2247, 2248, 2250, 2250/1, 2251, 2252, 2326, 2328, 2328/5, 2330, 2331, 2332, 2332/2, 2333, 2333/1, 2333/2, 2334, 2334/1, 2335, 2336, 2337, 2337/1, 2337/2, 2338, 2338/3, 2338/4, 2338/5, 2339, 2340, 2341, 2342, 2344/2, 2346, 2346/1, 2347, 2348, 2349, 2350, 2350/1, 2351, 2352 und Teilfläche der Flstk.-Nr. 1782 der Gemarkung Erlangen.

Rechtsverbindlich seit:	
Projekterstellung :	Bearbeitet : Planungsbüro Vogelsang WGF Landschaft
Billigungsbeschluss :	24.07.2025
Satzungsbeschluss :	
Fassung vom :	09.12.2025
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadtgrün:
Referent :	Amtsleitung:
	Abteilungsleitung:
Referat für Planen und Bauen	Amt für Stadtplanung und Mobilität