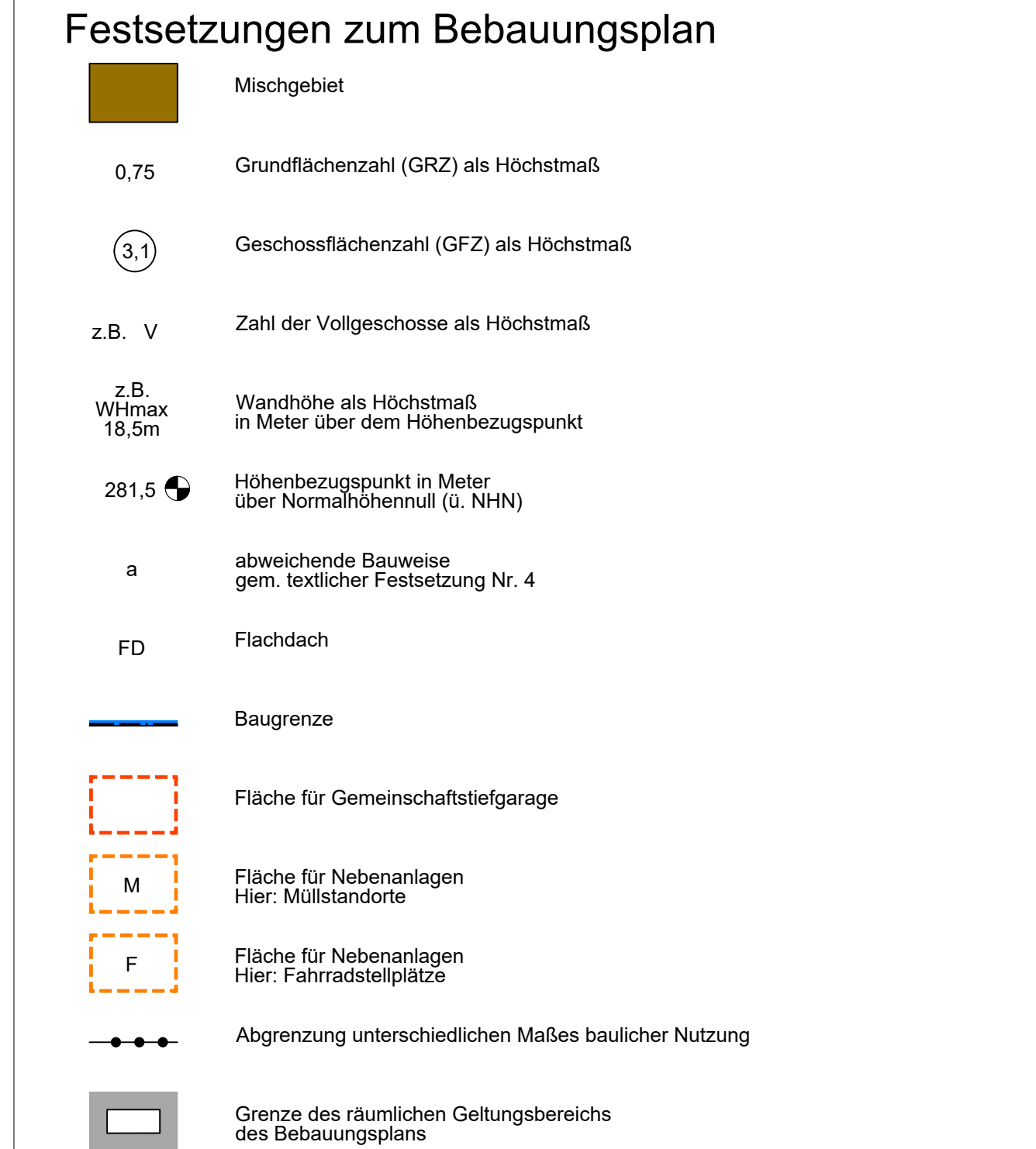




AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER
 Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) das 6. Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 181 der Stadt Erlangen - Mozartstraße - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

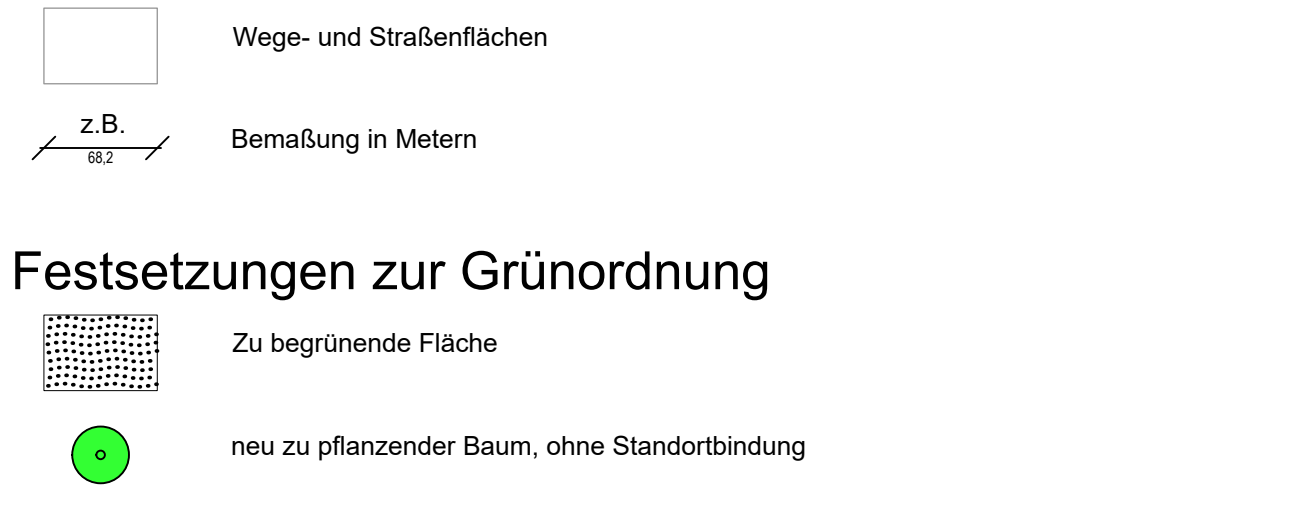
Seigel
 Ausgefertigt in:
 Erlangen, den
 Stadt Erlangen

 Oberbürgermeister



Hinweise zum Bebauungsplan

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenze inkl. -nummer



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 1.1 Das Baugebiet im Geltungsbereich des 6. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 wird als Mischgebiet (MI) i. S. des § 6 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen zu Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) in der Planzeichnung.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**
 3.1 Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf den im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NNH). Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).
- BAUWEISE**
 Es gilt die abweichende Bauweise, in der eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
 Die Abstandsflächen werden auf das sich aus dem Plan ergebende Maß begrenzt.
- NEBENANLAGEN**
 6.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in die Gebäude oder in die Tiefgarage integriert sowie im Bereich der Hauszüge und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen sind überdacht herzustellen und ab einer Dachfläche von mehr als 10 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Sichtseiten von Nebenanlagen zu öffentlichen Flächen sind blickdicht einzuhäusen und zu begrünen.
- 6.3 Fahrradstellplätze sind ebenerdig sowie in Doppelstockanlagen zulässig und mit luft- und wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.
- 6.4 Ausgenommen von den Ziffern 6.1 und 6.2 sind Kinderspielflächen nach Art. 7 BayDO.

- EINFRIEDUNGEN**
 7.1 Im Plangebiet 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 Höhe. Diese sind mit Hecken in gleicher Höhe oder mit Kletterpflanzen entsprechend einzuzüngen.
- STELLPLÄTZE**
 8.1 Bei der Errichtung von Neubauten sind die nach Art. 47 BayDO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen erforderlichen Stellplätze für Kfz und Fahrräder in den Gebäuden integriert unterzubringen. Abweichend davon können Fahrradstellplätze auch im Bereich der Hauszüge und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen errichtet werden.
 8.2 Die Decke der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden und Zufahrten 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. 0,5 m bei Kleinkronen bzw. mind. 1,2 m bei Mittelkronen Bäumen vorzusehen.
- DÄCHER**
 9.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 7° zulässig.
 9.2 Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind die Flächen notwendiger haustechnischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen sowie erforderlicher Rettungswege. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
 9.3 Für die Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen. Im Bereich von Gehölzpflanzungen auf den Dächern muss die Vegetationstragschicht mindestens 60 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.
 9.4 Auf Hauptgebäuden ist die Anlage von Dachterrassen im Bereich von Staffelebenen zulässig. Pro Wohnung ist eine Dachterrasse mit max. 15 qm befestigter Fläche zulässig.
 9.5 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.
- DACHAUFBAUTEN / ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE**
 10.1 Haustechnische Anlagen und dazugehörige Dachausstiege sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zulässig. Deren Grundfläche darf 20 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und ihre Höhe 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 abzusichern.
 10.2 Antennen- und Satellitenanlagen sind ausschließlich auf den Hauptgebäuden 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, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächendeckend auf den Dächern zu installieren:
 - Sie sind entweder in der Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche bis zu einer Neigung von 35 Grad in Bezug auf die Horizontale aufzuständern.
 - Sie dürfen die Dachränder (First, Traufe, Organg) 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 ausnahmsweise zulässig.
- 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 Leitungsverlägen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,5 m bzw. die Vorschriften gemäß DVWG-Regelwerk zu den geplanten festgesetzten Baumstandorten einzuhalten.
- RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER**
 Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Verkehrs- und Grünflächen ist im gesamten Geltungsbereich zu bewirtschaften (versickern, zurückhalten, nutzen oder verdunsten).

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- DIN-NORMEN UND SONSTIGE HINWEISE**
 1.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht beim Amt für Stadtplanung und Mobilität Erlangen (Gebberstraße 1, 3. Stock) während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.
- GRUNDWASSER**
 Die notwendige vorübergehende Absenkung von Grundwasser während der Bauarbeiten (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungszustand 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**
 1.1 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten, artenspezifisch zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
 1.2 Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
 1.3 Schotterungen, Kunstrasen, geschotterte Steingärten oder großflächige Mulchungen sind nicht zulässig.
 1.4 Private Wege sowie Feuerwehrauffstellflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasen- oder Splittfügen.
 1.5 Die im Zentrum des Plangebiets festgesetzte "zu begrünende Fläche" ist als parkartig gestaltete Gemeinschaftsgrünfläche und Gehölzpflanzungen herzustellen und zu erhalten. Dem Erdgeschoss zugewandene Wohnungsarten, Kinderspielflächen und Anlagen für die gemeinschaftliche Nutzung inkl. Durchwegungen sind zulässig.
 1.6 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).
- PFLANZUNG VON GEHÖLZEN**
 2.1 Im Plangebiet sind mindestens 9 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, davon mindestens 2 mittelkronige Bäume im zentralen Bereich der zu begrünenden Fläche.
 2.2 Für die Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Bereichen ist je Baum ein Wurzelraum von mindestens 12 m² entsprechend der FLL-Richtlinie vorzusehen.
 Über unterbauten Bereichen sind mindestens die Regelungen der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.
 Die Pflanzflächen sind vor Versiegelung, Verdichtung und Befahren zu schützen. In begründeten Ausnahmefällen ist die Abdeckung der Baumscheiben mit einem Unterflurbaumrost zulässig.
- MINDESTPFLANZGRÖßEN**
 Mindestpflanzgrößen für sämtliche Baumpflanzungen:
 - 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
- FASSADENBEGRÜNNUNG**
 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 m² betragen.
 Bei erdgebundener Fassadenbegrünung ist ein mindestens 1m breiter Abstand zwischen Fassade und angrenzender öffentlicher Fläche einzuhalten.
- BAUMERSATZ**
 Die Ermittlung der Ersatzpflanzungen ist entsprechend den Bemessungsgrundsätzen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vorzunehmen.
- Spezielle Artenschutzbestimmungen**
 6.1 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.
 6.2 Beleuchtungsanlagen sind auf den jeweils zulässigen Verkehrs 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. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

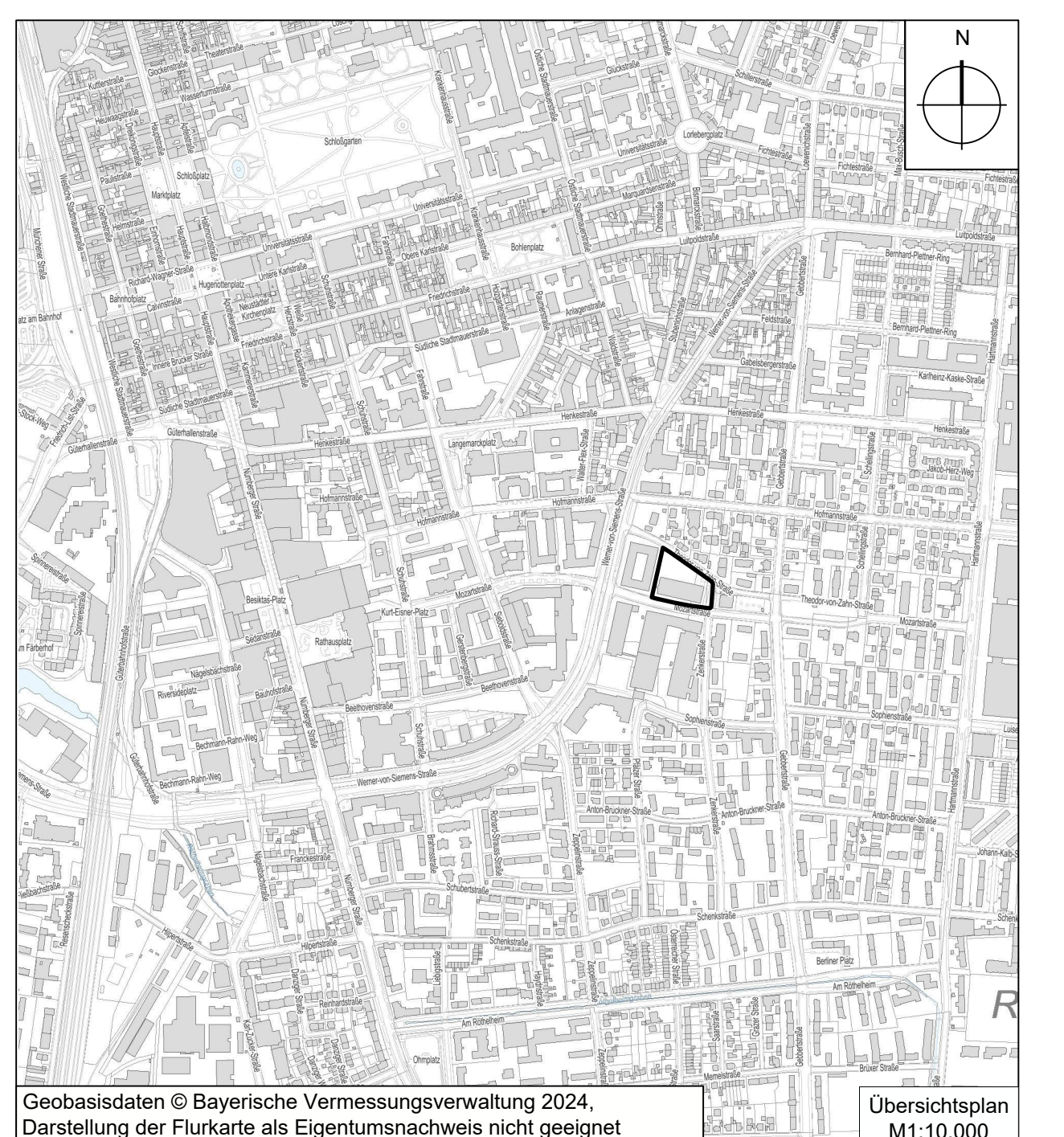
- FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
 Im Rahmen des Baugesetznutzungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen zur Grünordnung nachzuweisen sind.
- ARTENSCHUTZ**
 Gemäß § 38 Bundesnaturschutzgesetz dürfen aus Gründen des Artenschutzes Bäume, Gebüsche und andere Gehölze nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. geschritten bzw. gerodet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat am 26.07.2022 die Aufstellung des 6. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 181 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird daher ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
 Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs mit Begründung in der Zeit vom bis statt.
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:
 Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.
- Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom das 6. Deckblatt des Bebauungsplanes Nr. 181 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.
 Die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Erlangen, den
 Referat für Stadtplanung und Bauwesen

 berufsmäßiger Stadtrat



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet
 Übersichtsplan M1:10.000

6. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 181

- Mozartstraße -
 VORENTWURF
 Für die FlstK.-Nrn. 1075, 1075/6, 1076/2, der Gemarkung Erlangen.

Rechtsverbindlich seit:	
Projekterstellung :	Planungsbüro Vogelsang WGF Landschaft
Billigungsbeschluss :	
Satzungsbeschluss :	
Fassung vom :	11.07.2024
Referent :	Amtsleitung:
	Abteilungsleitung:
Referat für Planen und Bauen	Sachgebietsleitung: Amt für Stadtplanung und Mobilität