



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021,  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

### 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 4. Deckblatt des Bebauungsplan Nr. 199 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Odenwaldallee - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt:  
Erlangen, den .....  
Stadt Erlangen  
.....  
Oberbürgermeister

Siegel

### FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
**0,4** Grundflächenzahl  
**1,2** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
z.B. VII Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß  
z.B. WHmax Wandhöhe in Metern über den im Baufeld eingetragenen Höhenbezugswert als Höchstmaß  
**FD** Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung  
**a** Flachdach  
**a** abweichende Bauweise  
**---** Baugrenze  
**---** Einfahrtbereich  
**---** Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen  
**GTGa** Gemeinschaftstiefgarage und deren Zufahrt  
**St** Stellplätze  
**Ga / DGa** Garagen / Duplexparkgaragen  
**▲▲▲** Fassaden mit Maßnahmen zum Schallschutz geschlossener Schallschirm (gem. Ziff. 12.1 der textlichen Festsetzungen)

### HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

vorhandene Grundstücksgrenzen  
bestehendes Gebäude  
Bebauungsvorschlag  
abzubrechende Gebäude  
Flurstücksummer  
Hausnummer  
Maßzahl in Metern  
Wege  
zu berücksichtigender, bestehender Baum auf öffentlichen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereichs  
als Gemeinschaftsgrün zu begrünende Fläche  
zu erhaltender Baum  
zu pflanzender Baum

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Baugelände im Geltungsbereich des 4. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 199 wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Planblatt, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.2 Bei der Ermittlung der GRZ und GFZ bleibt die Fläche der Gemeinschaftstiefgarage und deren Zufahrt unberücksichtigt.

#### 3 HÖHENLAGE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Die maximal zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte in Metern über Normalnull (m ü. NN), die in der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche dargestellt sind. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).

#### 4 BAUWEISE

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine abweichende Bauweise, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Aneinandergebaute Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

#### 5 NEBENANLAGEN

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Gebäuden, in der Gemeinschaftstiefgarage integriert, innerhalb der Baugrenzen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen unterzubringen. Von den Festsetzungen zu Nebenanlagen sind geringfügige Abweichungen insbesondere in Rücksicht auf den Erhalt festgesetzten Baumbestand in der Lage zulässig.

5.2 Müllsammelstellen sind einzuhausen.

#### 6 EINFRIEDUNGEN

6.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen ausgeschlossen.

6.2 Ausgenommen von Satz 1 sind Einzäunungen im Bereich von Außenspielflächen mit einer max. zulässigen Höhe von 1,40 m. Eine Hinterpflanzung mit Hecken ist zulässig. Hierfür sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abt. Stadtgrün aufgeführten standortheimischen Gehölzarten für Sichtschutzecken vorrangig zu verwenden (siehe Pkt. 10.1 in der Begründung zum Bebauungsplan).

#### 7 STELLPLÄTZE, GARAGEN, DUPLEXPARKGARAGEN, GEMEINSCHAFTS-TIEFGARAGEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

7.1 Die nach Art. 47 BayBO i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen erforderlichen Stellplätze für Kfz sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Duplexparkgaragen sowie in der Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen und nachzuweisen.

7.2 Stellplätze für Kfz sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen.

7.3 Die Wandhöhe von Garagen darf max. 3,00 m über dem im Planblatt in der jeweiligen Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen eingetragenen Höhenbezugspunkt betragen.

7.4 Die Wandhöhe von Duplexgaragen darf eine Höhe von max. 6,0 m über dem im Planblatt in der jeweiligen Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen eingetragenen Höhenbezugspunkt betragen.

7.5 Die Decken der Gemeinschaftstiefgarage ist außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mindestens 0,8 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.

7.6 Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen, innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätze, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder in Hauptgebäuden unterzubringen und nachzuweisen. Von den Festsetzungen zur Lage der Fahrradabstellplätze sind geringfügige Abweichungen insbesondere in Rücksicht auf den zum Erhalt festgesetzten Baumbestand in der Lage zulässig.

7.7 Fahrradabstellplätze sind mit luft- und wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

7.8 Fahrradabstellplätze sind mit einem begrünten Dach gemäß Pkt. 8.2 herzustellen. Davon kann bei den bestehenden Hauptgebäuden ausnahmsweise abgesehen werden, sofern nachprüfbare Gründe (z.B. Baumschutz, Sicherstellung Feuerwehrzufahrt) entgegenstehen.

#### 8 DÄCHER

8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig.

8.2 Dächer von neu zu errichtenden Hauptgebäuden, Garagen, Duplexparkgaragen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Das hierfür geeignete Pflanzsortiment ist der Pflanzen-Artenliste zu entnehmen (siehe Pkt. 10.1 in der Begründung zum Bebauungsplan). Ausgenommen davon sind die Flächen notwendiger technischer Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen sowie erforderlicher Rettungswege. Die extensive und intensive Dachbegründung ist auf Dauer zu erhalten.

8.3 Auf Dächern von Hauptgebäuden sind - außerhalb der Flächen für notwendige technische Anlagen mit dazugehörigen Dachausstiegen, Dachterrassen sowie erforderlicher Rettungswege - technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen o.ä.) flächendeckend zu errichten.

#### 9 DACHAUFBAUTEN / ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE

9.1 Technische Anlagen und dazugehörige Dachausstiege sind als Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden zulässig. Deren Grundfläche darf 10 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses und ihre Höhe 1,0 m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten. Aufzugsüberfahrten mit einer Höhe von 2,5 m über der realisierten Wandhöhe zulässig. Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen.

9.2 Antennen und Satellitenanlagen sind nur auf den Dächern der Hauptgebäude zulässig. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante abzurücken.

### 3. ZUFahrten UND WEGE

Sämtliche private Zufahrten und Wege sind aus wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfügen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

### 4. FASSADENBEGRIÜNGUNG

4.1 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m sowie Fassaden von Garagen, Duplexparkgaragen und Tiefgarageneinfahrten sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen.

4.2 Hierbei sind die vegetations technischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wandabwicklung entsprechend der Pflanzen-Artenliste zu pflanzen (siehe Pkt. 10.1 in der Begründung zum Bebauungsplan).

### 5. BAUMERHALT

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

5.2 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, z.B. durch Befahren, zu schützen.

### 6. NEU ZU PFLANZENDE BÄUME

6.1 Die im Plan festgesetzten „als Gemeinschaftsgrün zu begrünenden Flächen“ sind mit Bäumen in folgenden Mindestpflanzqualitäten zu bepflanzen:

- großkronige Bäume: mind. 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
- mittelkronige Bäume: mind. 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
- kleinkronige Bäume: mind. 3x verpflanzt
- jeweils als Hochstämmle oder Stammbüsche oder als mehrstämmige Solitärs in vergleichbarer Qualität.

Von den Festsetzungen zu Neupflanzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

6.2 Anzahl und Art der Neupflanzungen sind im Bauvolzug nach den gemäß Baum-schutzverordnung getroffenen Maßnahmen des verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplans (wird zum Entwurf erstellt) nachzuweisen.

### TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNONDUNG

#### 1. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Für den Geltungsbereich ist als Bedingung zur Baugenehmigung ein Freiflächengestaltungsplan als Bauvorlage einzureichen, gem. der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 5 (1) in Verbindung mit der Bauvorlagenverordnung (BauVorV) § 1(2). Der Plan soll von einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden, entsprechend dem Kriterienkatalog des BDLA. Bei Erstellung der Freiflächengestaltungspläne gilt die aktuelle Freiflächengestaltungssatzung (FGS) der Stadt Erlangen, sofern keine anderweitigen Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan getroffen sind.

#### 2. BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Es gelten die Bestimmungen der Stadt Erlangen in der jeweils aktuell geltenden Fassung. Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, welche die Voraussetzungen erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

#### 3. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind sämtliche vorhabenbedingt erforderlichen Baufeldräumungen für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Zum Schutz vor Insektensterben werden für die Außenbeleuchtung LED-Lampen empfohlen. Dabei sollten möglichst niedrige Lampen mit einem asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Um ein Eindringen von Insekten zu vermeiden, sollten die Lampen als vollständig geschlossener Leuchtkörper ausgeführt werden.

### TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

#### 1. BODENDENKMÄLER

Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tagetretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStSchG (Denkmalerschutzesgesetz) unterliegen.

#### 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 allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

#### 3. LEITUNGSABSTÄNDE

Zur Erstellung der Versorgungsanschlüsse sind von unterirdischen Einbauten (wie z.B. Fundamente, Rigolen, Kanäle, Entwässerungsleitungen) frei und zugängliche Trassen erforderlich. Diese sind ebenfalls frühzeitig im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

Die Baustandorte sind in einem Mindestabstand von 2,50 m zu den Gehweg-/Fahrbahnrandern festzusetzen, damit der Wegequerschnitt für die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen genutzt werden kann. Bei Unterschreitung des geplanten Abstandes sind Schutzvorkehrungen gemäß DVGW-Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen“ vorzusehen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNONDUNG

#### 1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstückes ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 - 16 m² von Versiegelung und Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Flächen innerhalb des Plangebiets, die nicht baulich genutzt werden und im Plan als "zu begrünende Flächen" festgesetzt sind, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### 2. BEGRÜNNUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZEN-ARTENLISTE

Für die Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abt. Stadtgrün aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden (siehe Pkt. 10.1 in der Begründung zum Bebauungsplan).



### 4. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 199 mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf  
- Odenwaldallee -  
Für das Grundstück Flst.-Nr. 240/1 - Gmkg. Büchenbach -

Rechtsverbindlich seit:	
Projekterstellung:	Planungsbüro Vogelsang
Billigungsbeschluss: Satzungsbeschluss:	
Fassung vom:	03.08.2022
Grünordnungsplanung Bearbeitet:	Abteilung Stadtgrün:
Referent:	Amtsteilung:  Abteilungsleitung:
Referat für Planen und Bauen	Sachgebietsleitung: Amt für Stadtplanung und Mobilität

Stadt Erlangen