

**AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER**

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) das 1. Deckblatt zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 412 der Stadt Erlangen - Häuslinger Wegäcker West - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Siegel  
 Ausgefertigt :  
 Erlangen, den 22.03.2022  
 Stadt Erlangen  
 \_\_\_\_\_  
 gez. Dr. Janik  
 Oberbürgermeister

**FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- WA 2 allgemeines Wohngebiet
- 0,5 Grundflächenzahl
- (1,1) Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse zwingend
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. WH max. 9,50 m maximale zulässige Wandhöhe, gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 412
- FD Flachdach
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- St Fläche für Stellplätze
- M Fläche für Müllbehälter
- W Fläche für Werkstatt
- F Fahrradabstellflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z. B. 675/10 Flurstücksnummern
- bestehende Gebäude
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- neu zu pflanzender Baum, mittel- bis großkronig - mit Standortbindung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Bauland im Geltungsbereich des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. 412 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Abweichend hiervon sind im WA die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

**3. WANDHÖHEN**

Die festgesetzte Wandhöhe darf oberhalb des ersten Geschosses für die Nutzung einer Dachterrasse überschritten werden. Die Höhe einer Brüstung oder eines Geländes (einschließlich Attika) darf hier die Oberkante des Terrassenbelages um max. 0,90 m überragen.

**4. DACHAUFBAUTEN**

- a) Dachterrassen sind nur im Bereich des eingeschossigen Gebäudes zulässig.
- b) Dachflächen, ausgenommen Dachflächen auf denen technische Anlagen, Dachaufbauten oder nutzbare Freibereiche angeordnet sind, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.
- c) Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sind flächendeckend entweder ohne Aufständigung in der Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem Abstand von max. 0,20 m auszuführen. Diese sind um mind. 0,50 m von den Dachrändern einzurücken. Auf begrünten Nebenanlagen und Carports ist die Errichtung von Solaranlagen zulässig, sofern das Wachstum der Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Solaranlagen können in die Fassaden der Gebäude integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Hauswänden ist unzulässig.

**5. NEBENANLAGEN**

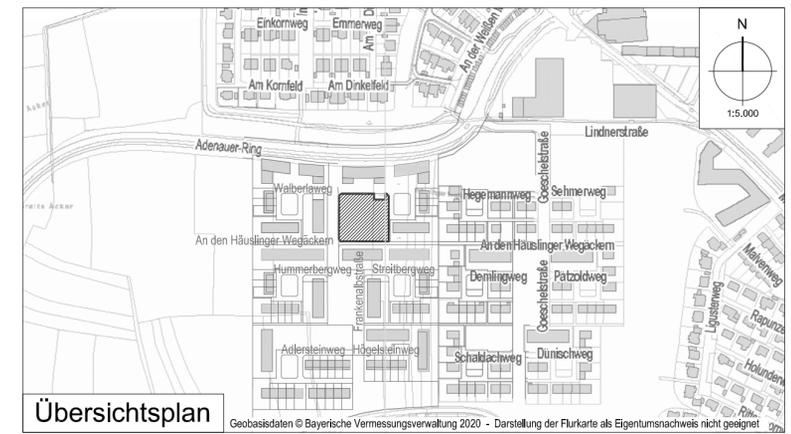
- a) Fahrradabstellanlagen, Müllbehälter und die Werkstatt sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- b) Die Grundfläche der Nebenanlage für die Werkstatt darf max. 50,0 m² betragen.
- c) Die Grundfläche für Fahrradabstellanlagen darf jeweils max. 20,0 m² betragen.

**6. STELLPLÄTZE**

Stellplätze sind nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Erlangen notwendigen Stellplätze auch in einer Tiefgarage untergebracht werden.

**TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 412 bleiben in Kraft, soweit sie mit den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Deckblatts nicht in Widerspruch stehen.



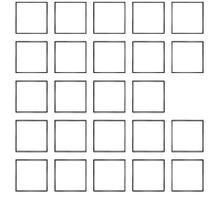
**VERFAHRENSHINWEISE**

- a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 20.07.2021 die Aufstellung und Billigung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 412 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:  
 Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 412 in der Fassung vom 20.07.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 öffentlich ausgelegt.
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:  
 Von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.09.2021 bis 22.10.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.
- d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.01.2022 das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 412, in der Fassung vom 07.12.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am 07.04.2022 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.

Siegel  
 Erlangen, den 08.04.2022  
 Referat für Planen  
 und Bauen  
 \_\_\_\_\_  
 gez. Weber  
 berufsmäßiger Stadtrat

**Stadt Erlangen**



**1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 412 mit integriertem Grünordnungsplan**

**- Häuslinger Wegäcker West -**

Für das Grundstück Flst.-Nr. 675/10 - Gmkg. Büchenbach -

<b>Rechtsverbindlich seit:</b> 07.04.2022	
Projekterstellung :	Bearbeitet : Herr Heinemann Baptista Gezeichnet : Frau Pieper
Billigungsbeschluss :	20.07.2021
Satzungsbeschluss :	13.01.2022
Fassung vom :	07.12.2021
<b>Grünordnungsplanung</b>	
Bearbeitung:	
Referent : gez. Weber	Amtsleitung: gez. Lohse
	Abteilungsleitung: gez. Heuer
	Sachgebietsleitung: gez. Schubert
<b>Referat für Planen und Bauen</b>	<b>Amt für Stadtplanung und Mobilität</b>