

WA 1		WA 2		WA 3	
0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	1,2
II	a	II	o	III	o
SD 40° - 45° WH <sub>max</sub> : 6,5m WH <sub>min</sub> : 6,0m		SD 40° - 45° WH <sub>max</sub> : 6,5m		SD 40° - 45° WH <sub>max</sub> : 6,5m	

**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) den Bebauungsplan Nr. 464 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Am Klosterholz West - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt: Erlangen, den 13.12.2021  
 Stadt Erlangen  
 gez. Dr. Janik Oberbürgermeister

- Cp Carport
- Cp/Ga Carport oder Garage
- NA Nebenanlage
- M Abstellplätze für Müllbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung
- \*\*\*\*\* Fassade mit Maßnamen zum Schallschutz

**HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- z. B. WA 1 allgemeines Wohngebiet
- z. B. 0,4 Gebietsbezeichnung
- z. B. 0,8 Grundflächenzahl
- z. B. II Geschossflächenzahl
- z. B. II Vollgeschosse zwingend
- WH<sub>max</sub>: 6,5m maximale zulässige Wandhöhe gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen
- WH<sub>min</sub>: 6,0m minimale Wandhöhe gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen
- SD 40° - 45° Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45°
- zwingend vorgeschriebene Firstrichtung und Stellung baulicher Anlagen
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a offene Bauweise
- abw. abweichende Bauweise gemäß Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkeuren zu belastende Flächen
- Fläche für Garagen, Carports, Nebenanlagen und Abstellplätze für Müllbehälter
- Ga Garage

**FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Flächenbezeichnung 1 und 2 gemäß der grünordnerischen Festsetzung Nr. 3
- offene Bauweise
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- CEf-Maßnahme 1 gemäß der grünordnerischen Festsetzung Nr. 7.2
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- CEf-Maßnahme mit Flächenbezeichnung 2a und 2b gemäß der grünordnerischen Festsetzung Nr. 7.2
- 2a neu zu pflanzender Baum, großkronig - mit Standortbindung
- neu zu pflanzender Baum, klein- bis mittelkronig - mit Standortbindung
- neu zu pflanzender Baum, groß- bis mittelkronig - mit Standortvorschlag
- neu zu pflanzender Baum, klein- bis mittelkronig - mit Standortvorschlag

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 464 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauzonungsverordnung (BauZVO) festgesetzt.  
 1.2 nach § 4 Abs. 3 BauZVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1 Das Maß der Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe (WH). Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.  
 2.2 Im WA 1 ist für die Baugrundstücke der Mittelhäuser innerhalb der Hausgruppen ausnahmsweise eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,0 zulässig. Für die Errichtung der GRZ im WA 1 sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Garagen mit ihren Zufahrten nicht hinzu zu rechnen.

**3. WANDHÖHEN / BEZUGSPUNKT**

3.1 Als Bezugsebene für Festsetzung der Wandhöhe wird die Erschließungsstraße festgesetzt.  
 3.2 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante der Straßenbegrenzung der zugeordneten Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Wand des Baukörpers, bei Eckgrundstücken in der Mitte der längeren Gebäudeseite.  
 3.3 Die Fertigbauoberkante (FBO) im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt hierfür ist die Mitte der straßenzugewandten Wand des Baukörpers, bei Eckgrundstücken die Mitte der längeren Gebäudeseite.  
 3.4 Abweichend von der Eintragung im Plan kann die Wandhöhe im WA 3 an der nördlichen Gebäudesseite auf max. 2,5 der Gebäudelänge bis zu einer Höhe von 9 m überschritten werden.

**4. BAUWEISE / ABSTANDSFLÄCHE**

4.1 Im WA 1 gilt eine abweichende Bauweise. Hauptbaukörper sind zwischen den baulichen Lücken in voller Länge zu errichten. Garagen sind auf den dafür festgesetzten Flächen lückenlos in voller Länge zu errichten. Hauptbaukörper sind durch angrenzende Garagen so miteinander zu verbinden, dass zum öffentlichen Straßenraum hin eine geschlossene Bebauung entsteht. Die Abstandsflächen begrenzen sich im WA 1 auf das aus dem Plan und den textlichen Festsetzungen ergebende Maß.  
 4.2 Im WA 2 und WA 3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauZVO.  
 4.3 Im WA 3 begrenzen sich die Abstandsflächen auf das sich aus dem Plan und den textlichen Festsetzungen ergebende Maß.

**5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Eintragung im Plan festgesetzt.  
 Folgende Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten:  
 5.2 Vordächer bis zu einer Länge von 2,50 m und bis zu einer Tiefe von 1,20 m.  
 5.3 Terrassen bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.  
 5.4 Terrassenberdachungen ohne Seitenwände bis zu einer Länge von 4 m und bis zu einer Tiefe von 3 m.

**6. NEBENANLAGEN / ABSTELLPLATZ FÜR MÜLLBEHÄLTER**

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und Abstellplätze für Müllbehälter sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.2 Die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO darf insgesamt max. 10 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück betragen. Abweichend hiervon ist im WA 3 jeweils pro Wohneinheit im Erdgeschoss eine Nebenanlage bis max. 6 m<sup>2</sup> auf der straßenabgewandten Gebäudesseite zulässig.

6.3 Die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO darf insgesamt max. 12 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück betragen.  
 6.4 Der Abstand von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und Abstellplätzen für Müllbehälter zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1 m betragen.  
 Im WA 1, in WA 2 und WA 3:  
 6.5 Die Wandhöhe von Nebenanlagen wird auf max. 2,75 m begrenzt.  
 6.6 Als Dachform für Nebenanlagen sind nur begrünzte Flachdächer zulässig. Die Begrünung ist mit einer mindestens 8-10 cm starken, strukturstabilen Substratschicht auszuführen. Das hierfür geeignete Pflanzsubstrat ist mit der Pflanzartenliste zu entnehmen (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan).  
 6.7 Einbauungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind auf max. 1,50 m Höhe begrenzt. Bei Aufstellung im Freien sind Abstellplätze für Müllbehälter durch einen blickdichten Sichtschutz mit einer max. Höhe von 1,20 m abzumachen und mit Kletterpflanzen, Sträuchern oder Hecken abzuschirmen.  
 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:  
 6.8 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und Abstellplätze für Müllbehälter sind nicht zulässig.

**7. GARAGEN, CARPORTS UND PRIVATE STELLPLÄTZE**

7.1 Im WA 1 und WA 3 sind als Stellplätze nur Garagen auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
 7.2 Im WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den entsprechenden Flächen sind ebenso ebenerdige Stellplätze zulässig.  
 7.3 Im WA 1 und WA 3 sind als Dachform für Garagen ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis max. 45° zulässig. Die Wandhöhe der Garagen im WA 1 darf max. 2,75 m, im WA 3 max. 3 m über dem vorhandenen Gelände betragen. Im WA 1 und WA 3 muss die Wandhöhe der Garagen mindestens 2 m betragen.  
 7.4 Im WA 2 sind als Dachform für Garagen und Carports nur begrünzte Flachdächer zulässig. Die Begrünung ist mit einer mindestens 8-10 cm starken, strukturstabilen Substratschicht auszuführen. Das hierfür geeignete Pflanzsubstrat ist mit der Pflanzartenliste zu entnehmen (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan).  
 7.5 Die Zufahrten zu Garagen, Carports und privaten Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.  
 7.6 Private Stellplatzflächen und deren Zufahrten, Garagen- und Carportzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind wasserundurchlässig auszubilden.

**8. BAUGESTALTUNG VON ANEINANDERGEHEITEN GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**

Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Wandhöhe, Dachneigung, Material und Farbe einander anzugleichen.

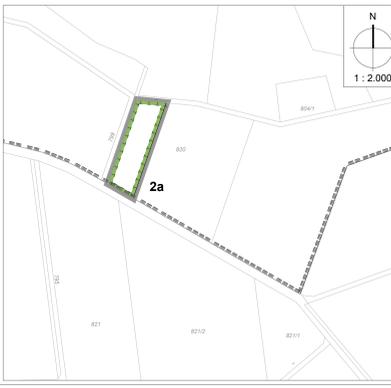
**9. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**

9.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 40° bis max. 45° zulässig.  
 9.2 Dachaufbauten (Gauben, Zwerggiebel, Zwerchhäuser etc.) sind unzulässig. Abweichend hiervon sind im WA 3 auf max. 2,5 der Straußlänge Dachaufbauten zulässig.  
 9.3 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaikanlagen) sind ohne Aufständigkeit in der Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche mit einem Abstand von max. 0,20 m auszuführen. Diese sind um mind. 1 m von den Dachrändern einzurücken.

**6. NEBENANLAGEN / ABSTELLPLATZ FÜR MÜLLBEHÄLTER**

6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauZVO und Abstellplätze für Müllbehälter sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE 2a FÜR CEF-MASSNAHMEN**



**EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE 2b FÜR CEF-MASSNAHMEN**



**TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN**

- 1. RANDEINFASSUNGEN VON STRASSEN UND WEGEN**  
 Zur Sicherung der Randeinfassungen von Straßen und Wegen ist die Anordnung einer ca. 10 cm breiten Rückenstütze aus Beton erforderlich. Entsprechende Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestalten.
- 2. BODENDEKMÄLER UND BODENSCHUTZ**  
 Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bodendeckungen (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 DSchG (Denkmalschutzgesetz) unterliegen.  
 Im Geltungsbereich liegen gegenbezügliche erhöhte Thallium-Gehalte vor. Durchgeführte Untersuchungen haben ergeben, dass sich für die geplante Nutzung als Wohngebiet aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einschränkungen ergeben.
- 3. GRUNDWASSERNUTZUNG**  
 Für die Nutzung von Grundwasser in Wärmepumpen bzw. als Brauchwasser und für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Umweltschutz und Energiefragen zu beantragen. Die Bohrung für einen Brunnen zur Gartenbewässerung ist vor Ausführung dem Amt für Umweltschutz und Energiefragen anzuzeigen.
- 4. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG**  
 Jeder Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass auf seinem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser schadlos und ohne Belastung der Nachbargrundstücke zurfließen zu halten und abzuführen ist.
- 5. RÜCKSTAUSICHERUNG UND ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**  
 Bei Überlastung der öffentlichen Kanalisation oder im Versagenfall der Straßeneinweissung kann es zu Überflutungen der angrenzenden Grundstücke kommen. Die jeweiligen Anschlussnehmer müssen sich gegen Rückstau aus der Kanalisation und gegen Eindringen von Oberflächenwasser schützen.
- 6. ALTLASTEN**  
 Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwassercontaminierungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Amt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach 18 BBodSchG angezeigt.
- 7. DIN-NORMEN**  
 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedem Zeitpunkt beim Amt für Stadtplanung und Mobilität der Stadt Erlangen (Gebäutr. 1, 3. Etage) während der allgemeinen Dienstzeiten bereitgehalten.
- 8. IMMISSIONSSCHUTZ**  
 Für den Fall, dass der Ausbau der Bundesautobahn (BAB) A3 und damit die Errichtung der planfestgestellten Lärmschutzeinrichtungen noch nicht abgeschlossen ist und es dadurch zu Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel kommt, kann die Aufnahme der Wohnnutzung bis zum Abschluss der Errichtung der Lärmschutzeinrichtungen untersagt werden (Auflage Baugenehmigung). Alternativ können vom Bauherren Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die sich an den Ergebnissen des Gutachtens ohne die planfestgestellten Lärmschutzeinrichtungen (s. Anlage 1b zur Begründung) orientieren.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

- 1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHE**  
 Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artenschutzgerecht zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m<sup>2</sup> von Versegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- 2. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZEN-ARTENLISTE**  
 Für die Pflanz- und Begrünnungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzartenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden. Bei der Artenauswahl für Bäume im Straßenraum sind darüber hinaus klimafeste Baumarten besonders zu berücksichtigen.
- 3. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
 Auf den im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Versiegelungen unzulässig und folgende Maßnahmen durchzuführen:  
 Fläche 1:  
 Anpflanzung von Sträuchern und mittel- bis großkronigen Bäumen / freiwachsende Sichtschutzecken.  
 Die freiwachsende Sichtschutzecke ist durchgehend und vorwiegend mit standortgerechten heimischen Sträuchern mindestens zweireihig anzupflanzen (Abstand der Reihen und Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1 m). Pflanzentwurf entsprechend Abs. F der Pflanzarten-Liste (s. Anhang der Begründung zum Bebauungsplan).  
 Im Abstand von max. 8 - 10 m sind mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen. Hiervon abweichend ist die freiwachsende Sichtschutzecke bei einer Breite der privaten Grünfläche - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - unter 3 m mindestens einreihig zu pflanzen (Pflanzabstand in der Reihe 1 m), unter 1 m Breite kann auf eine Heckpflanzung verzichtet werden.  
 Der 3 m breite Bereich der Freifläche zum Anpflanzen von beblätterten Flächen\* im nordwestlichen Bereich ist von Bäumen und Sträuchern freizuhalten.  
 Mauern sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ausnahme von Maßnahmen für Krötenschutzmaßnahmen nicht zulässig.  
 Die Flächen außerhalb der Strauch- und Baumpflanzungen sind als extensive Viehweide mit maximal zweimonatiger Mähd pro Jahr zu entwickeln.  
 Fläche 2:  
 An den festgesetzten Baumstandorten sind Obstbaum- / Hochstamm- anzu-pflanzen. Es ist eine Abweichung von maximal 3 m vom festgesetzten Standort zulässig. Die Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln.
- 4. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME**  
 Auf jedem Baugrundstück im WA 2 ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum entsprechend Ziff. 2 zu pflanzen, sofern die Grundstücke nicht an „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ angrenzen.
- 5. FASSADENBEGRÜNUNG**  
 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 m, Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäume ab 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen fachlich zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsökologischen Erkenntnisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens ein Kletterfarn pro 3,0 m Wand- bzw. Zaubenwicklung zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Abs. G der Pflanzarten-Liste (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

**6. LEITUNGSVERLEGUNGEN**

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu den geplanten festgesetzten Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

**7. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT**

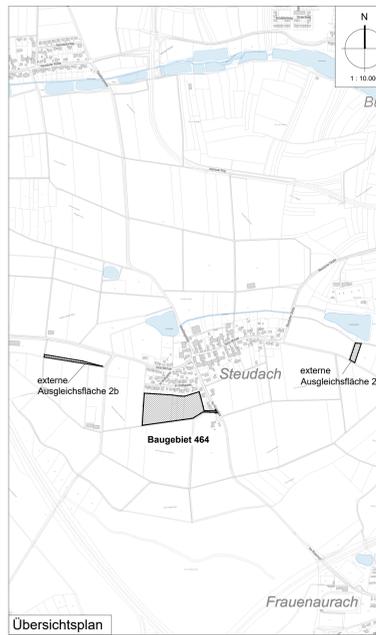
- 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung:**  
 Das Baugelände ist mittels umlaufender Sperrzäunung für Amphibien unpassierbar zu halten, solange leere Baufelder bestehen.  
 Am Südrand des Baugeländes ist eine dauerhafte Amphibienbarriere funktionsfähig zu erhalten, die von Süden anwandernde Amphibien abweist.  
 Die Baufeldränder sind ausschließlich in der Zeit zwischen 01.10. bis 28.02./29.02., also außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (01.03. bis 30.09.) zulässig. Gehölzbesetzungen sind von März bis Oktober (01.03 bis 30.09) sowie vor beginnender Amphibienwanderzeit nicht zulässig.
- 7.2 Maßnahmen zur kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:**  
 CEF-Maßnahme 1:  
 Als vorgesehene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) ist eine Grabensenke als umleitender Amphibienwanderkorridor entlang des Süd- und Westrandes einzurichten und funktionsfähig zu halten. Im WA 3 kann die Maßnahme auf einer Länge von max. 4 m auf eine Amphibienoptinne verengt werden.  
 CEF-Maßnahme 2a und 2b:  
 Als vorgesehene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF) als Ersatz für den Lebensraumverlust von Brutrevieren der Feldlerche und Wiesenschafstelze müssen im Westteil der Flur-Nr. 820 (CEF-Maßnahme 2a) und am Südrand der Flur-Nr. 754 (CEF-Maßnahme 2b) (beide Gemarkung Kosbach) je 2000 qm als Wechselschachen angelegt werden. Diese Flächen dürfen nicht eingestrichelt, nicht gedüngt und nicht mit Pestiziden behandelt werden. Die Flächen sind einmal jährlich im September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Jährlich sind zwischen Oktober und Februar jeweils 50 % der Fläche zu grubeln. Im Kalenderjahr mit gerader Zahl der Westteil, im Kalenderjahr mit ungerader Zahl der Ostteil. Auf den Restflächen der beiden Flurnummern ist kein Miscanthus (Eifentengras) zulässig.  
 Diese Teilflächen sind bereits vor Baubeginn zu extensivieren, in ihrer Artenschutzfunktion dauerhaft zu unterhalten und durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit dinglich zu sichern.

**TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG**

- 1. BAUMSCHUTZVERORDNUNG**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen in der jeweils aktuell geltenden Fassung. Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, welche die Voraussetzung der Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.
- 2. ARTENSCHUTZ**  
 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.

**VERFAHRENSHINWEISE**

- a) Der Umw., Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 14.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:  
 Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.06.2016 bis 08.07.2016 durchgeführt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021 öffentlich ausgestellt.
  - c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:  
 Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltsprünge, wurde in der Zeit vom 13.06.2016 bis 08.07.2016 durchgeführt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgeführt, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2021 bis 20.08.2021 ihre Stellungnahmen abzugeben.
  - d) Der Umw., Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 19.11.2019 den Verfahrensweg zum beschließenden Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschließenden Verfahren von der Umweltsprünge nach § 2 Abs. 4 und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Die Eingriffserklärung findet gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Anwendung. Die Umstellung des Verfahrens wurde am 12.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
  - e) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.11.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 16.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
  - f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 13.01.2022 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.
- Erlangen, den 17.01.2022  
 Referat für  
 Plänen und Bauen  
 gez. Weber  
 berufsmaßiger Stadtrat



Übersichtsplan

**Bebauungsplan Nr. 464 mit integriertem Grünordnungsplan**



**- Am Klosterholz West -**

Für die Grundstücke Flst.-Nm. 743, 743/7, 744, 745/1 und 746 - Gmkj. Kosbach - sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nm. 739, 741, 745, 754, 782, 783, 786, 787 und 820 - Gmkj. Kosbach

<b>Rechtsverbindlich seit:</b>	13.01.2022
<b>Projektstellung:</b>	Bearbeitet: Hr. Weigand Gezeichnet: Fr. Pieper
<b>Bilanzingschluss:</b>	11.05.2021
<b>Satzungsabschluss:</b>	17.11.2021
<b>Fassung vom:</b>	16.11.2021
<b>Grünordnungsplanung:</b>	Abteilung Stadtrünge/ gez. Rothner
<b>Referent:</b> gez. Weber	Amtsleitung: gez. Lothe
	Abteilungsleitung: gez. I. V. Baudler
<b>Referat für Plänen und Bauen</b>	Am Amtsleitung: gez. I. V. Weigand Sachgebietsleitung: gez. I. V. Weigand