Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024,
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

SO 1 / SO 2	
0,6	WHmax 28 m
a	FD

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. 467 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Erweiterung Uni-Südgelände Ost - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Siegel

Ausgefertigt :

Erlangen, den 16.06.2025
Stadt Erlangen

gez. Dr. Janik
Oberbürgermeister

Festsetzungen zum Bebauungsplan

z.B. SO 1 Universität — Sonstiges Sondergebiet "Universität"

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

WHmax 28m — maximal zulässige Wandhöhe

z.B. 287,1 — Höhenbezugspunkt in Meter über Normal-Null (ü. NN)

a — abweichende Bauweise gem. textlicher Festsetzung Nr. 4

FD — Flachdach

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

L-Recht — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (z.G. ESTW)

Umgrenzung von Flächen für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gemäß textl. Festsetzung Nr. 13
Hier: Verkehrslärm

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Festsetzungen zur Grünordnung

GS — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Hier: Gehölzsaum

E — Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
Hier: Eingrünung

z.B. KL 1 — Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung und Nummerierung
Hier: Kaltluftleitbahn Nr. 1

Fläche für Wald

z.B. 1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, kurz: "Maßnahmenflächen" (inkl. Nummerierung, siehe textliche Festsetzungen)

Anpflanzen von Bäumen

Hinweise durch Planzeichen

z.B. 15 / 30° — Bemaßung in Metern
Winkel in Grad

H — Bushaltestelle

Bestandsgebäude

Geplante Gebäude

z.B. 1946/648 — Flurstücksgrenze inkl. -nummer

Gemarkungsgrenze

Wege- und Straßenflächen

Baumfallzone 25m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 467 "Erweiterung Uni-Südgelände Ost" wird als sonstiges Sondergebiet (SO 1, SO 2) gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Universität festgesetzt.

1.2 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Anlagen und Einrichtungen für universitäre Zwecke. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:

- universitäre und universitätsbezogene Anlagen wie Lehrstühle, Institute, institutsnahe Einrichtungen, Rechenzentren,
- universitäre und universitätsbezogene Verwaltungs- und Bürogebäude,
- Anlagen der Forschung und Forschungsbetriebe.

1.3 Im sonstigen Sondergebiet SO 2 sind zusätzlich Versorgungsanlagen und -einrichtungen mit der Zweckbestimmung Fernwärme zulässig.

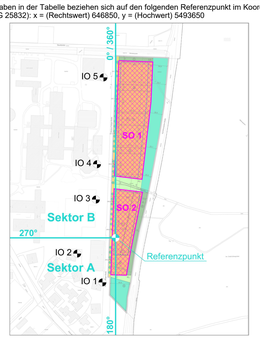
1.4 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- universitäre und universitätsbezogene Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungen

1.5 Anlagengeräusche / Schallemissionskontingentierung
Die Flächen des sonstigen Sondergebietes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB derart festgesetzt, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Teilfläche	Schallemissionskontingent L_{EK} in dB im Sektor			
	Sektor A (180° - 270°)		Sektor B (270° - 0°)	
	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)	tags (6 - 22 Uhr)	nachts (22 - 6 Uhr)
SO 1	65	50	61	60
SO 2	64	49	62	61

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Referenzpunkt im Koordinatensystem UTM 32 (EPSG 25832): x = (Rechtswert) 646850, y = (Hochwert) 5493650



Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691, Ausgabe 2006-12.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt die entsprechende Eintragung zur Grundflächenzahl (GRZ). Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,6.

3. WANDHÖHE
Die maximal zulässige Wandhöhe bezieht sich auf den im Plan in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt in Metern über Normal-Null (ü. NN). Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (Attika).

4. BAUWEISE
Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass im SO 1 eine Gebäudelänge von bis zu 60 m und im SO 2 eine Gebäudelänge von bis zu 70 m zulässig ist.

5. NEBENANLAGEN
5.1 Im SO 1 sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Waldfläche keine Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.
Im SO 2 sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der privaten Grünfläche keine Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

In den beiden genannten Bereichen können ausnahmsweise Lagerflächen zugelassen werden.

5.2 Nebenanlagen sind mit Hecken gem. Ziffer 7.2 einzufrieden.

5.3 Fahrradabstellplätze sind ebenerdig sowie in Doppelstockanlagen zulässig und mit luft- und wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

5.4 Standplätze für private Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen und mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen zu begrünen.

6. ANSCHLUSS DER BAUGEBIETE AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
Je Baugebiet (SO 1 und SO 2) sind maximal 2 Zufahrten an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Nikolaus-Fiebiger-Straße zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei Zufahrten beträgt mindestens 6 m.

7. EINFRIEDUNGEN
7.1 Einfriedungen sind nicht zulässig.

7.2 Abweichend von Ziffer 7.1 sind Einfriedungen in folgenden Bereichen in Form von Heckenpflanzungen zulässig:

- Zur Abgrenzung von Gemeinschaftsgrünflächen
- Zur Umgrenzung von Nebenanlagen und Fahrradabstellplätzen

7.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 sind ausnahmsweise Einfriedungen aus Sicherheitsgründen als Stabgitterzaun mit dazugehörigen Toranlagen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Diese Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen einhalten.

Sie sind mit vorgelagerten, blickdichten Sträuchpflanzungen von mind. 1,0 m Tiefe einzugrünen. Dies gilt nicht entlang der Ostseite zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung.

Die Eingrünung ist als mindestens einreihige freiwachsende Hecke (im mittleren Abstand der Gehölze in der Reihe von 1 m) oder als Schnitthecke (2-3 Pflanzen pro m²) zu pflanzen. Die Hecke soll im Wuchs mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen und ist durchgängig anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig sind standortgerechte heimische Pflanzen gemäß Pflanzen-Artenliste (s. Anhang zur Begründung) zu verwenden.

8. STELLPLÄTZE
8.1 Im SO 1 und SO 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.2 Nicht überdachte Fahrradabstellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

8.3 Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern einzugrünen. Für je fünf Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen, dessen Baumscheibe mindestens der Fläche eines Stellplatzes entspricht; zusätzlich ist der Innenraum von Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Einheiten durch Anlage von Pflanzstreifen oder -flächen zu durchgrünen.

9. DÄCHER
9.1 Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Sämtliche Dächer sind flächendeckend extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Ausgenommen davon sind technische Dachaufbauten, die nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen. Die extensive Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.

9.2 Flachdächer von Tiefgaragenabfahrten sind ebenso zu begrünen. Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen mit mind. 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf der Tiefgarage ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 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.

10. DACHAUFBAUTEN / ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE
10.1 Technische Dachaufbauten, die nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen, sind auf das Nötigste zu beschränken. Sie sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen und zusammenfassend durch Sichtschutz 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 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 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächendeckend auf den Dächern zu installieren:
- Sie sind parallel zur Dachfläche oder bis zu einer Neigung von 35 Grad in Bezug auf die Horizontale aufzuständern.
- Sie dürfen die Dachränder (First, Traufe, Ortgang) jeweils nicht überragen.
- Bei Aufständerung sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe einzurücken, im Einzelfall sind hiervon Ausnahmen möglich.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in die Fassaden baulicher Anlagen integriert werden. Dort wo PV-Module an der Fassade angebracht werden, ist die Fassadenbegrünung nachrangig (siehe Festsetzung 4.3 zur Grünordnung). Die Schrägmontage von Solaranlagen an Wänden ist ausnahmsweise zulässig.

11. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

12. WERBEANLAGEN UND SCHRIFTZÜGE
12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

12.2 Werbeanlagen und Schriftzüge dürfen max. 10 % der Länge der Fassadenseite aufweisen sowie max. 1,5 m hoch sein. Befinden sich in einem Gebäude mehrere wirtschaftlich und räumlich voneinander getrennte Nutzungseinheiten, so gilt Satz 1 für jede dieser Einheiten. Die Gesamtlänge aller Werbeanlagen und Schriftzüge pro Fassadenseite darf max. 30 % betragen.

Für die unter Pkt. 1.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Werbeanlagen und Schriftzüge bis zu einer Höhe von max. 80 cm und einer Länge von max. 3,0 m zulässig. Bei mehreren wirtschaftlich und räumlich getrennten Einheiten der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Gebäude ist eine Gesamtlänge von Werbeanlagen und Schriftzügen bis max. 9,0 m zulässig.

12.3 Fahnenmasten und / oder Pylone sind nur innerhalb eines 5,0 m tiefen Streifens entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Pro Gebäude sind max. 3 Fahnen und ein Pylon zulässig. Pylone dürfen die maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Das Verhältnis der Höhe zur Breite des Pylons muss mindestens 3 zu 1 betragen. Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von max. 6,0 m zulässig. Für die nach Pkt. 1.3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Fahnenmasten oder Pylone nicht zulässig.

12.4 Blinkende oder bewegliche Lichtwerbung sowie Leuchtschriften sind nicht zulässig.

12.5 Werbeanlagen oder Schriftzüge an Nebengebäuden oder an technischen Anlagen (Trafostationen, Hydranten o.ä.) sind nicht zulässig.

13. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Verkehrsgeräusche
Für Aufenthaltsräume, welche im SO 2 innerhalb der festgesetzten Fläche für bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen liegen, sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile dieser Räume nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 für den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu bemessen.

14. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
14.1 In den Sonstigen Sondergebieten sowie in der öffentlichen Grünfläche KL 1 sind Aufschüttungen nur bis maximal zur Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Nikolaus-Fiebiger-Straße zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung im Rahmen der Errichtung von naturnah gestalteten Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind ausnahmsweise und ohne zusätzliche Stützbauten zugunsten der Regenwasserversickerung und -versickerung bis zu 0,8 m in Bezug zur Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Nikolaus-Fiebiger-Straße zulässig.

14.2 In den festgesetzten Waldflächen, privaten Grünflächen, der öffentlichen Grünfläche KL 2 sowie in den Maßnahmenflächen Nr. 1 und Nr. 4 sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

15. FLÄCHEN MIT DIENSTBARKEITEN
Leitungsrecht: Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erlanger Stadtwerke (ESTW) zu sichern.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. DIN-NORMEN UND SONSTIGE HINWEISE
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und andere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht beim Amt für Stadtplanung und Mobilität Erlangen (Gebberstraße 1, 3. Stock) während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten.

2. ALTLASTEN & KAMPFMITTEL
Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Amt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich keine Kampfmittelfreigabe erfolgen kann, so dass bei Erdarbeiten, auch in bereits geräumten Bereichen, weiterhin mit Munitionsfunden zu rechnen ist.

3. BODENDENKMALSCHUTZ
Die an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (z.B. Auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen.

4. WALDABSTAND / BAUMFALLZONE
In den im Planblatt gekennzeichneten Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, handelt es sich um Baumfallzonenbereiche der angrenzenden Waldflächen. Innerhalb dieser sind von den Eigentümern bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Vorkehrungen / Maßnahmen (z.B. statisch verstärkter Dachstuhl) zum Schutz von Personen bei Baumfall vorzusehen.

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

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

Hierfür ist gemäß dem Bericht 15794.1b der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG ein maßgeblicher Außenlärmpegel vom La = 67 dB(A) zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, so ist der maßgebliche Außenlärmpegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN
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, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.

Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² entsprechend der FLL-Richtlinie bzw. über unterbauten Bereichen entsprechend der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie vorzusehen und von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu erhalten, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN / GRUNDWASSERNEUBILDUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ / ZUFAHRTEN / WEGE
2.1 Zufahrten, Wege und Platzflächen auf den Baugrundstücken, in denen kein Schwerlastverkehr zu erwarten ist, sowie Feuerwehraufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Rasen- oder Splittfugen.

2.2 Auf geringstmögliche Befestigung und Versiegelung ist zu achten. Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert. Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind je nach Eignung als Extensivgrünland oder Hochstaudenfluren zu entwickeln, so zu erhalten und von jeder Be-, Über- und Unterbauung freizuhalten.

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

4. BEGRÜNUNG UND PFLANZENARTENLISTE
4.1 Für die Baumstandorte entlang der Nikolaus-Fiebiger-Straße sind aus stadtgestalterischen Gründen die nachfolgend aufgeführten Baumarten bzw. Baumgrößen zu verwenden:

- Großkronige Laubbäume - Hochstämme, Mindest-Stammumfang 16-18 cm

4.2 Die Standorte der zur Pflanzung festgesetzten Bäume dürfen parallel zur Fahrbahn in ihrer Lage verändert werden, soweit dies für Grundstückszufahrten oder die Führung von Leitungen erforderlich ist; die Anzahl der Bäume ist beizubehalten.

4.3 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

4.4 Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abteilung Stadtgrün der Stadt Erlangen aufgeführten standortheimischen und klimaangepassten Baum- und Gehölzarten sowie Pflanzqualitäten vorrangig zu verwenden (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah und in der Deckschicht ohne kalkhaltige Materialien zu gestalten. Zulässig sind die Führung von Geh- und Radwegen und die Ausbildung von Aufenthaltsbereichen. Einfriedungen sind nicht zulässig.

Retentionsflächen sind nur innerhalb der öffentlichen Grünfläche KL 1 im Bereich südlich des festgesetzten Leitungsrechts zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 Die im Plan mit der Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche ist durch geeignete Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen flächig mit standortgerechten Laubbäumen zu fördern und zu erhalten.

6.2 Die im Plan mit der Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Breite von je mindestens 15 m als durchgängiger Korridor von Gebäuden und Nebenanlagen freizuhalten.
Die mit der Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einer Breite von mindestens 30 m als durchgängiger Korridor von Gebäuden und Nebenanlagen freizuhalten.

Ein Verschieben der Lage der Flächen 2 und 3 um max. 20 m in nördliche oder südliche Richtung innerhalb des Sonstigen Sondergebiets SO 1 ist ausnahmsweise zulässig. Die festgesetzten Mindestbreiten sind herzustellen.

Diese Flächen sind wie folgt zu gestalten:
Je 1.000 m² Fläche sind 20 standortheimische Laubbäume aus dem Waldbestand zu erhalten bzw. gemäß Pflanzen-Artenliste der Stadt Erlangen neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundfläche ist vorrangig durch standortgerechte Ansaaten zu begrünen.

Die Anlage von Retentionsflächen und Wasserflächen ist zulässig. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 25 % der Grundfläche zulässig.

6.3 Innerhalb der im Plan mit der Ziffer 4 gekennzeichnete Fläche sind Laubgehölze aus dem Waldbestand zu erhalten bzw. gemäß Pflanzen-Artenliste neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Die im Plan mit der Ziffer 5 gekennzeichnete Fläche ist als Flechten-Kiefernwald nach §30 BNatSchG durch geeignete Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zu fördern und zu erhalten.

6.5 Innerhalb der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche sind je 1.000 m² Fläche 20 standortheimische Laubbäume aus dem Waldbestand zu erhalten bzw. gemäß Pflanzen-Artenliste der Stadt Erlangen neu zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grundfläche ist vorrangig durch standortgerechte Ansaaten zu begrünen.

Die Anlage von Retentionsflächen und Wasserflächen ist zulässig. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist unzulässig. Es ist eine maximale Versiegelung von 25% der Grundfläche zulässig.

Das Einbringen von kalkhaltigen Materialien in der Deckschicht ist nicht zulässig.

7. WALDFLÄCHEN
Die als zu erhalten festgesetzten Waldflächen dürfen auch nicht temporär während der Baumaßnahmen anders als forstwirtschaftlich genutzt werden. Diese Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen von den Bauflächen sichtbar abzugrenzen.

8. ARTENSCHUTZ: MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung
V 1: Kontrolle und Umhängen der Fledermauskästen
Entlang der Nikolaus-Fiebiger-Straße hängen 20 Fledermausflachkästen sowie 3 Fledermausrundkästen innerhalb des Waldes in der nördlichen Hälfte des Plangebiets. Diese sind vor der Baufeldfreimachung und damit verbundenen Rodung der Trägerbäume umzuhängen. Die neuen Fledermauskästen sind an geeignete Bäume in der Umgebung und baubaschnittsweise umzuhängen.

V 2: Kontrolle und Umhängen des Vogelnistkastens
Der durch das Vorhaben betroffene Vogelnistkasten ist vor Beginn der Holzung des Trägerbaums und außerhalb der Brutzeit in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Energiefragen der Stadt Erlangen umzuhängen.

V 3: Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen
Um baubedingte Tötungen von Zauneidechsen zu vermeiden, sind die Tiere vor Beginn der Baufeldfreimachung und Holzungsarbeiten rechtzeitig aus den betroffenen Lebensräumen in die zuvor angelegten Ersatzhabitate umzusiedeln.

8.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
CEF 1: Anbringen künstlicher Nist- und Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse
Für den Verlust von 4 Höhlenbäumen werden pro Höhlenbaum jeweils drei Nisthilfen (insgesamt 12 Nistkästen) für Höhlenbrüter im verbleibenden Baumbestand aufgehängt.
Für den Verlust von potenziellen Lebensstätten der im Gebiet vorkommenden, baumhöhlenbewohnenden Fledermausarten sind 12 weitere Rundhöhlen für Fledermäuse in drei Gruppen aus jeweils 4 Kästen anzubringen. Diese können in Flächen entlang des Röthelheimgrabens oder entlang von Forstwegen östlich der Kurt-Schumacher-Straße angebracht werden.

9. SPEZIELLE ARTENSCHUTZBESTIMMUNGEN
9.1 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.

9.2 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. Beleuchtungsdauer und Intensität sind zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

10. BODENSCHUTZ
Für die Planung, Bauphase und Rekultivierung ist eine Bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich. Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind auf Grundlage des allgemeinen sowie vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzeptes gemäß der DIN 19639 umzusetzen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Nr.	Flur-Nummer	Gemarkung	Größe (m²)	Maßnahme, Entwicklungsziel
1	808/4 (Teilfläche)	Adelsdorf	8.690	Erstaufforstung von naturnahem Wald mit potenziell natürlicher Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) mit Waldmantel auf Ackerbrache
2	106 (Teilfläche)	Atzelsberg	9.000	Erstaufforstung von naturnahem Wald mit potenziell natürlicher Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) mit Waldmantel auf Acker
3	739 739/2 739/6	Röttenbach Röttenbach Röttenbach	3.710 4.290 3.510	Erstaufforstung von naturnahem Wald mit potenziell natürlicher Vegetation (Eichen-Hainbuchenwald) mit Waldmantel auf Acker
4	223	Weigenhofen	8.610	Erstaufforstung von standortgerechtem Wald mit Waldmantel auf Acker
5	405	Abtsgreuth	9.680	Aufwertung von Offenland als Ersatzlebensraum für die Zauneidechse durch Anlage von Habitatstrukturen und angepasste Pflege

2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG
Zeitliche Beschränkung von Holzungsarbeiten und Baufeldfreimachung
Die Holzungsarbeiten sowie die Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie der Hauptaktivitäts- und Fortpflanzungszeit der Zauneidechse und somit nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen. Der Zeitraum für die Fällung von Höhlenbäumen wird abweichend auf den 11.09. bis 31.10. beschränkt.
Die Fällungen finden unter Anwesenheit von fledermauskundlichen Fachpersonal statt (Umweltbaubegleitung).

3. SCHUTZ- UND PFLEGEMAßNAHMEN
Während der Baudurchführung sind die unter Ziffer 6.1, 6.3 und 6.4 der grünordnerischen Festsetzungen benannten Flächen inklusive aller Wurzel- und Kronenbereiche der Gehölze nach DIN 18920 zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat am 18.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 467 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2023 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 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 veröffentlicht.

c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:
Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 22.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2025 den Bebauungsplan Nr. 467 gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2025 als Satzung beschlossen.

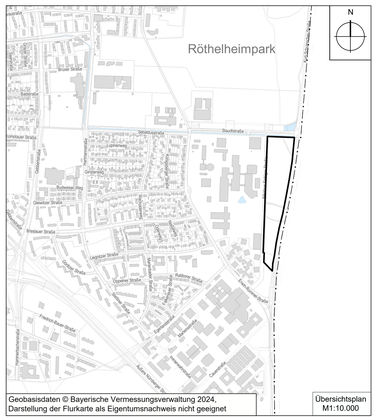
e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.07.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Siegel

Erlangen, den 24.07.2025
Referat für
Planen und Bauen

gez. Lang
berufsmäßiger Stadtrat



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024,
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Übersichtsplan
M1:10.000

Bebauungsplan Nr. 467
mit integriertem
Grünordnungsplan

Stadt Erlangen

- Erweiterung Uni-Südgelände Ost -

Für die Grundstüc