



AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226, den Bebauungsplan Nr. E 228-A und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 - Gewerbegebiet Eltersdorf - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt :
Erlangen, den 30.11.2022
Stadt Erlangen

gez. Dr. Janik
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- z.B. **GE E 226** Gewerbegebiet E 226
- GI E 264** Industriegebiet E 264
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- z.B. 1211 Flurstücksnummern
- z.B. 10 Hausnummern

NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNGEN

- Wasserfläche
- Bahnanlagen
- Autobahn
- Bahnstromleitung 110 kV / oberirdisch
- Freileitung 110 kV
- Maststandort 110 kV

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Das Bauland im Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt und in ein GE E 226, GE E 228-A, GE E 264 I und GE E 264 II gegliedert. Das durch Planeintrag gekennzeichnete Bauland im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs (GI E 264) wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.
 - 1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Logistikbetriebe sowie Betriebe mit vergleichbaren negativen Auswirkungen auf die bestehende verkehrliche Infrastruktur nicht zulässig. Im Einzelfall ist der Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die verkehrliche Infrastruktur hervorgerufen werden. Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Betriebe sind ausnahmsweise zulässig.
 - 1.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.S. der „Erlanger Liste“ sind nicht zulässig. Handwerksbetriebe und produzierende Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet.
 - 1.3 Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind nicht zulässig.
 - 1.4 Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise im GE E 228-A und GE E 264 I zulässig.

2. EIN- UND AUSFAHRTEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ist die Ein-/Ausfahrt zum Grundstück nur in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig. Die Breite der Ein- und Ausfahrten darf jeweils maximal 8 m betragen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

3. DACHAUFBAUTEN / ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE

- 3.1 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind flächendeckend auf den Dächern der Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen 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, Ortgang) jeweils nicht überragen.
 - Bei Aufständern sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe einzurücken, im Einzelfall sind hiervon Ausnahmen möglich.
- 3.2 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in die Fassaden baulicher Anlagen integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Wänden ist ausnahmsweise zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. STÄDTEBAULICHES EINZELHANDELKONZEPT DER STADT ERLANGEN

Zur Sicherung einer tragfähigen und nachhaltigen Handlungsentwicklung im Gesamtstadtgebiet wurde vom Stadtrat der Stadt Erlangen im Jahre 2011 ein städtebauliches Einzelhandelskonzept (SEHK) beschlossen. Durch den Bebauungsplan Nr. E 228-A, das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226 und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 Bebauungsplan werden die Ziele des SEHK umgesetzt.

2. VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT DER STADT ERLANGEN

Um möglichen Nutzungskonflikten und städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugen zu können, hat die Stadt Erlangen im Jahre 2015 ein Vergnügungsstättenkonzept, das die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gesamtstädtisch steuert, beschlossen. Durch den Bebauungsplan Nr. E 228-A, das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226 und das 2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264 werden die Ziele des Vergnügungsstättenkonzepts umgesetzt.

3. ALTLASTEN

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, so ist unverzüglich das zuständige Amt zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach 18 BbodSchG erforderlich.

4. BESTEHENDE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. E 226 und Nr. E 264 sowie des 1. Deckblattes zum Bebauungsplan Nr. E 264 bleiben in Kraft, soweit sie mit den Festsetzungen dieses Deckblatts nicht im Widerspruch stehen.

VERFAHRENSHINWEISE

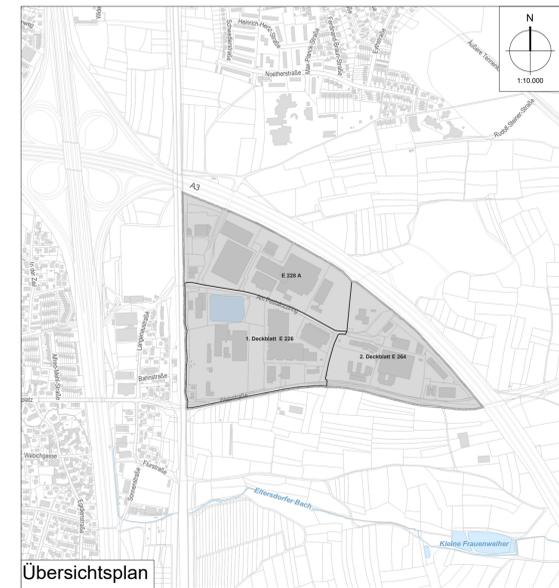
- a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.04.2022 bis 27.05.2022 durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 23.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- c) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB:
Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, wurde in der Zeit vom 02.05.2022 bis 27.05.2022 durchgeführt.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2022 bis 23.09.2022 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.
- d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.11.2022 den Bebauungsplan, in der Fassung vom 15.11.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
- e) Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 15.12.2022 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.

Siegel

Erlangen, den 19.12.2022
Referat für
Planen und Bauen

gez. Weber
berufsmäßiger Stadtrat



Übersichtsplan

1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 226 Bebauungsplan Nr. E 228-A
2. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. E 264

Stadt Erlangen

- Gewerbegebiet Eltersdorf -

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 810/4, 828/1, 829/1, 857/3, 857/7, 857/8, 879, 879/1, 881, 881/3, 881/4, 882, 884, 884/2, 884/3, 885/2, 886, 886/2, 889, 890, 890/2, 890/4, 890/5, 890/6, 890/7, 890/9, 890/10, 892/1, 892/2, 894/2, 904/2, 905/1, 905/2, 906, 906/1, 906/2, 906/3, 908/1, 912, 912/1, 912/2, 912/3, 914, 914/10, 914/15, 914/29, 914/35, 914/36, 914/37, 914/38, 914/41, 914/43, 914/45, 914/46, 914/47, 914/48, 914/49, 914/51, 914/52, 914/54, 914/56, 914/57, 914/58, 915, 915/4, 915/5, 916, 917, 920, 923, 923/1, 942, 942/1, 942/3, 942/4, 949, 949/1, 949/2, 949/3 und 949/4 - Gemarkung Eltersdorf sowie Teilflächen - Grundstücke Flst. Nrn. 804/1, 810/6, 857/2, 914/3, 950 und 950/12 der Gemarkung Eltersdorf.

Rechtsverbindlich seit:	
Projekterstellung :	Bearbeitet : Fr. Bödeker Gezeichnet : Fr. Pieper
Billigungsbeschluss :	26.07.2022
Satzungsbeschluss :	24.11.2022
Fassung vom :	15.11.2022
Referent : gez. Weber	Amtsleitung: gez. Lohse
	Abteilungsleitung: gez. Heuer
	Sachgebietsleitung: gez. i.V. Bödeker
Referat für Planen und Bauen	Amt für Stadtplanung und Mobilität