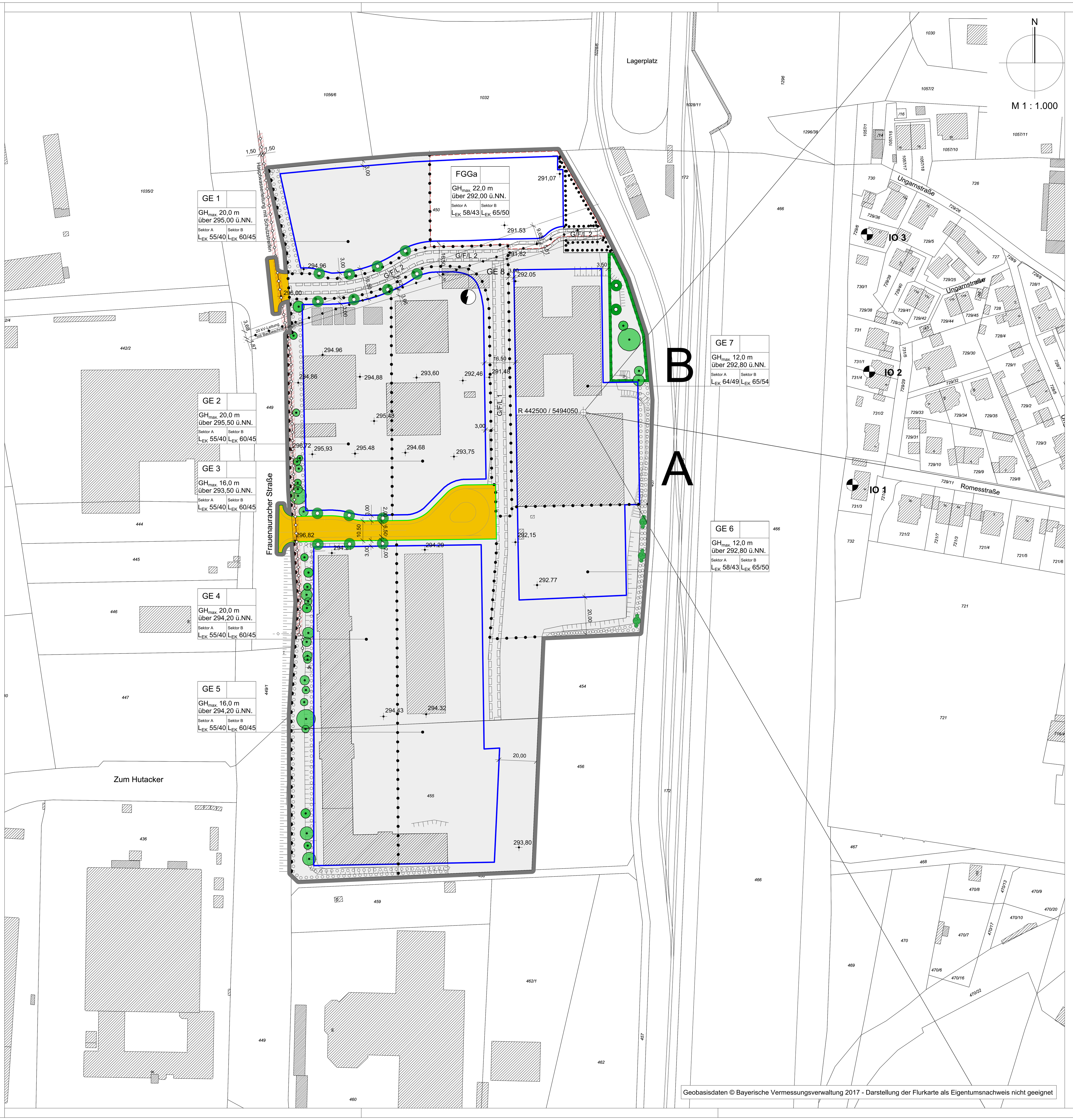


AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. F 465 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Gewerbegebiet Frauenauracher Straße Ost - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt : (xx.xx.201x)

Siegel

Erlangen, den (Datum)
Stadt Erlangen

....
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- GE — Gewerbegebiete
- GHmax. 16,0m über 294,20 ü.NN. — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern mit festgelegtem Höhenbezug über Normalnull (ü.NN.), hier z.B. 16,0m über 294,20 über NN.
- FGGa — Fläche für Gemeinschaftsgarage
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  G/F/L 1 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Erlangen
  G/F/L 2 - Geh-, Fahrradfahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Erlangen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Gebäudebestand mit Hausnummer
- bestehende Geländeböschung
- 3,00 — Bemaßung in Metern
- 450 — Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 292,77 — Höhenangabe (Bestand) in Meter ü. NN.
- IO 1 — maßgeblicher Immissionsort gem. schallschutztechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan
- Trafo (Bestand)
- bestehende 20 kV - Leitung, oberirdisch, Bayernwerk AG mit Baubeschränkungszone
- bestehende Hauptwasserleitung, unterirdisch, Stadt Erlangen mit Schutzstreifen 1,50m beidseitig.

Richtungssektoren nach Schallkontigentierung mit Bezugspunkt

R 442500 / 5494050 — B — A

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietsart mit Bauraumbezeichnung	
maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt ü. NN.	
Schallemissionskontingente nach Sektoren gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- Flächen zum Anpflanzungen, gemäß Punkt 1.1 der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung
- Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand
- Umgrenzung von privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung Ziffer 4.4)
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzende Sträucher

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F 465 - Gewerbegebiet Frauenauracher Straße Ost - wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Folgende Gewerbebetriebe und Nutzungen sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.S.d."Erlanger Liste" (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan Kap. 11.1).
- Tankstellen, ausgenommen Elektrotankstellen
- Sex - Animierbetriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist.
- Betriebe eigener Art, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt wie: Bordelle, Sex-Clubs, erotische Massagesalons, erotische Model- und Terminwohnungen.
- Anlagen mit ausgedehnten, offenen Lagerflächen für Schüttgüter, Baulagerplätze, Bauschuttlager-Plätze und Baustoffrecyclingbetriebe.
- Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros und Discotheken.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.3 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH“, Nürnberg, Bericht 13956.1 zugrunde.

Schallimmissionsschutz (Gewerbegeräusche)

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Sektor A		
GE 7	64	49
GE 6, FGGa	58	43
GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5	55	40
GE 8	0	0
Sektor B		
GE 7	65	54
GE 6, FGGa	65	50
GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5	60	45
GE 8	0	0

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B gelten die folgenden Sektorgrenzen:

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °	
A	100	150
B	40	100

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

x = (Rechtswert) 4425600 / y = (Hochwert) 5494050

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten als Höchstmaß der baulichen Nutzung die Obergrenzen des § 17 BauNVO zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Baumassenzahl (BMZ), sofern sich nicht durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der zulässigen Höhenentwicklung der Baukörper im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. EINFRIEDUNGEN

Als Einfriedungen werden Maschendraht- oder Stahlgittermattenzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen, Mauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern dies durch ein betriebliches Sicherheitskonzept hinreichend begründet ist.

4. NEBENANLAGEN

4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der im Plan zum Anpflanzen festgesetzten Flächen unzulässig.

4.2 Nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.

5. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. KFZ- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE

6.1 In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 6 und GE 7 sind Kfz-Stellplätze ausgeschlossen, ausgenommen oberirdische Pkw-Stellplätze für Menschen mit Behinderung, Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Gäste und Besucher. Die für die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3, GE 6 und GE 7 notwendigen Stellplätze sind in der Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsgarage FGGa nachzuweisen.

6.2 In den Gewerbegebieten GE 1, 4 und 5 sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder auf Grundstücken in der Nähe in Gemeinschaftsanlagen (z.B. Gemeinschaftsgaragen) nachzuweisen.

7. DÄCHER

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Für Überdachungen von Parkhausrampen dürfen auch Schrägdächer Verwendung finden.

8. DACHAUFBAUTEN UND ANLAGEN AUF DEN DÄCHERN UND AN FASSADEN

8.1 Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern dürfen eine Höhe von 3,0 m über der realisierten Gebäudehöhe und eine Grundfläche von 50 % des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten. Falls betriebsbedingt technisch erforderlich (z.B. für mechanische Be- und Entlüftung) sind ausnahmsweise Überschreitungen zulässig.

8.2 Dachaufbauten und Anlagen auf den Dächern sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen.

8.3 Auf Dachflächen und an Fassaden sind technische Anlagen für eine aktive Sonnenenergienutzung (z.B. Solarzellen) ohne Flächenbegrenzung zulässig.

8.4 Dachflächen, ausgenommen Dachflächen auf den technische Anlagen, Dachaufbauten oder Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts angeordnet sind, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Hierfür ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdecke von 10 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LEITUNGSVERLEGUNGEN
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m zur Stammachse der geplanten und vorhandenen Baumstandorte einzuhalten bzw. die Vorschriften gemäß dem DVGW Regelwerk: „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ in der jeweils aktuellsten Fassung einzuhalten. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß vorgenanntem DVGW-Regelwerk zu treffen.

2. WASSERWIRTSCHAFTLICHE REGELUNG
Für das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine beschränkte Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) beim Umweltamt der Stadt Erlangen zu beantragen. Eine Erlaubnis kann nur erteilt werden, wenn rechtzeitig vorher durch gezielte Untersuchungen der Nachweis erbracht wird, dass im Wirkbereich der Versickerung keine Schadstoffmobilisierungen zu besorgen sind. Der Untersuchungsumfang ist dem LfW Merkblatt 3.8/1 zu entnehmen.

3. NUTZUNG DES GRUNDWASSERS
Bei Nutzungen des Grundwassers ist eine Untersuchung des Grundwassers durchzuführen und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abzustimmen, unter welchen Voraussetzungen eine unschädliche Nutzung des Grundwassers möglich ist.

4. BODENDENKMÄLER
Zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

5. ZEICHEN UND LICHTER
An Gebäuden bzw. auf den Grundstücken dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können (§ 34 Abs. 4 WaStrG).

6. SCHUTZZONE BAUMFALLBEREICH
Unter Zugrundelegung von Art. 3 BayBO muss für Gebäude im Baumfallbereich eine Gefährdung von Personen durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste ausgeschlossen werden. Die Schutzzone wird durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) festgelegt, um den erforderlichen Schutz vor Windwurf zu gewährleisten.

Falls innerhalb des Bereichs, in dem sich die Schutzzone und das Baufenster überschneiden, Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden sollen, sind zur Gefahrenabwehr geeignete bauliche oder sonstige Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Nachweis hierfür ist im Rahmen des Bauantrages zu erbringen.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

1.1 Die im Plan als zum Anpflanzen festgesetzten Flächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung gärtnerisch anzulegen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Befestigte Wege wie z.B. Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und befestigte Aufenthaltsflächen sind davon ausgenommen.

1.2 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzungen, vorrangig mit der gleichen Baumart ansonsten gemäß Pflanzenartenliste (Kap. 11.2 der Begründung) zu ersetzen.

1.3 Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume einschließlich deren Wurzelbereiche gem. DIN 18920 (jeweils geltende Fassung) vor Schäden, z.B. durch Befahren zu schützen.

1.4 Für die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume und Gehölze sind standortangepasste Arten der Pflanzenartenliste (Kap. 11.2 der Begründung) zu verwenden.

1.5 Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m³ bei einer Mindestbreite von 2,5 m von Versieglung und Verdichtung freizuhalten. Grünflächen und Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern, soweit nicht in 1.1 anders geregelt.

1.6 Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind möglich, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung von nachbarlichen Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.7 In den Gewerbegebieten sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum und pro 1.000 m² eine mindestens zweireihige Gehölzgruppe bestehend aus mindestens 10 Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Die Sträucher der Gehölzgruppen sind in einem mittleren Abstand von 1,0 m zu pflanzen, mittelkronige Laubbäume in einem mittleren Abstand von 10,0 m. Bei der Wahl der Strauch- und Baumarten ist die Pflanzenartenliste (Kap. 11.2 der Begründung) zu verwenden.

1.8 Parkhausfassaden mit einer Breite ab 3,50 m sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Dies gilt nicht für Parkhausfassaden, die direkt an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sowie an Fahrradrampen, die an die Parkhausfassaden angrenzen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,50 m Wandabwicklung zu pflanzen. Bei der Wahl der Pflanzenarten ist die Pflanzenartenliste (Kap. 11.2 der Begründung) zu verwenden.

2. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

2.1 Die Rodung der Bäume ist zum Schutz brütender Vogelarten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02./29.02., außerhalb der Brut- und Aktivitätsperiode, durchzuführen.

2.2 Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind ausschließlich energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. die Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden (LED) sowie rundum geschlossene Leuchten zu verwenden.

3. CEF-MASSNAHMEN (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN)

3.1 Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von in Baumhöhlen brütenden Vogelarten sind vor Beginn der Rodungs- und Abbrucharbeiten 20 Vogelnisthilfen an zu erhaltende Bäume oder Gebäude im Geltungsbereich anzubringen (CEF-Maßnahme).

3.2 Zur Sicherung der Fortpflanzungsstätten von in Gebäudespalten lebenden Vogelarten (Feld- und Haussperling, Hausrotschwanz, Star) ist an jedem neuen Gebäude im oberen Fassadenbereich oder auf Dachaufbauten für die vorgenannten Arten jeweils eine geeignete Nisthilfe vorzusehen (CEF-Maßnahme).

3.3 Die Funktionsfähigkeit der gem. 3.1 und 3.2 festgesetzten Maßnahmen ist in den Jahren 1 und 3 nach Herstellung durch fachkundiges Personal zu überprüfen und sicherzustellen.

3.4 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Grünflächen als arten- und blütenreiche, extensiv gepflegte Magerwiesen zu gestalten und zu erhalten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Strassenbegleitgrün
Bei Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum sind die „Vorgaben für öffentlich nutzbare Grünflächen und Straßenbegleitgrün“ der Stadt Erlangen in der jeweils aktuellsten Fassung zu beachten.

2. Freiflächengestaltungsplan
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind.

3. Baumschutzverordnung
Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen in der jeweils aktuell geltenden Fassung (Inkrafttreten zuletzt am 15.04.2011). Bäume innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, welche die Voraussetzungen erfüllen, dürfen nicht ohne die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

VERFAHRENSHINWEISE

a) Der Umwelt-, Verkehrs-, und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 05.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom .... bis .... durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... 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 .... bis .... durchgeführt.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

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

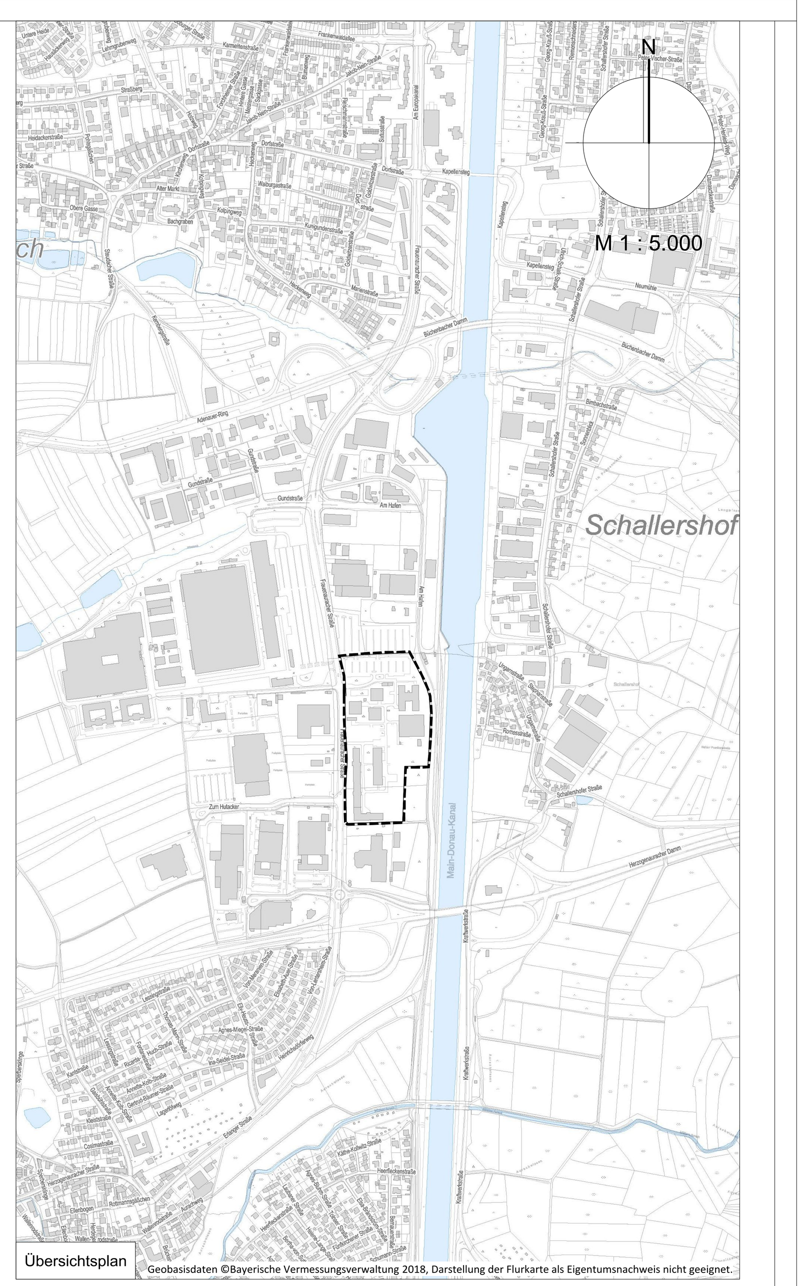
e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ....gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Erlangen, den xx.xx.201x
Referat für Planen und Bauen

-Siegel-

berufsmäßiger Stadtrat



Bebauungsplan Nr. F 465 mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Erlangen

- Gewerbegebiet Frauenauracher Straße Ost -

VORENTWURF

für die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 450, 455 und Teilflächen des Grundstücks mit der Flst.Nr. 449 - Gemarkung Frauenaurach

Rechtsverbindlich seit	
Projekterstellung	Erstellung Bebauungsplanung: Projekt 4 Stadt + Freiraumplanung, Nürnberg Erstellung Grünordnungsplanung u.Umweltbericht Anuva Stadt- und Umweltplanung GdR Nürnberg
Billigungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	
Fassung vom	07.06.2018
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadtgrün
	Amtsleitung
Referent	Abteilungsleitung
Berufsmäßiger Stadtrat	Sachgebietsleitung
Referat für Planen und Bauen	**Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung**