

**I. AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER**

Die Stadt Erlangen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 315 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Rathenau Süd - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt:  
Erlangen, den  
Stadt Erlangen  
Oberbürgermeister

**II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gemäß § 19 BauNVO
- z.B. 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
- z.B. H max 16,0 m maximale Höhe baulicher Anlagen über Erschließungsstraße
- z.B. 60/45 dB(A)/m² maximaler immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) tags/nachts pro m² (siehe Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan)

- BAUWEISE**
- a abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe Nr. 3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan)
  - o offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
  - Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Elektrizität gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- HAUPTVERSORGUNGSLIENUNGEN**
- Gas, unterirdisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- neu zu pflanzender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - bestehender, zu erhaltender Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (pfg = Pflanzgebot, siehe auch VI. Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan unter 1.1)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- GRÜNFLÄCHEN**
- private Grünfläche

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - Abrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - geplante unterirdische Güterfernverkehrsstraße
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (ps = passiver Schallschutz, siehe auch V. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan unter A. 5.)

**III. ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- vorhandenes Gebäude
- abzubrechendes Gebäude
- bestehendes Gehölz
- Böschung
- bestehende Grundstücksgrenze

**IV. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	maximale Gebäudehöhe
maximaler immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) tags/nachts pro m²	

**V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 sowie § 8 BauNVO)**

Das Bauland im Geltungsbereich des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 315 - Rathenau Süd - wird als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt.

**1.1 Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen (Immissionsschutz)**  
Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO, wie folgt, gegliedert:  
Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) entsprechend der Planzeichnung im Tagzeitraum (6,00 bis 22,00 Uhr) von 60 dB(A) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO und im Nachtzeitraum (22,00 bis 6,00 Uhr) von 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

**1.2 Nicht zulässige, allgemein zulässige Arten baulicher oder sonstiger Anlagen**  
1.2.1 Im Gewerbegebiet GE1 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. „Ulmer Liste“ (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln sowie von Drogeriewaren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.  
1.2.2 Im Gewerbegebiet GE2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten i.S.d. „Ulmer Liste“ (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)**

- 2.1 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO (maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen) beträgt entsprechend der Planzeichnung 12,0 m bzw. 16,0 m bzw. 18,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erschließungsstraße. Geringfügige Überschreitungen sind für betriebsbedingte technische Aufbauten (Fahrstuhlschächte o. ä.) und Solaranlagen ausnahmsweise zulässig.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für die in der Planzeichnung mit a bezeichneten Bereiche wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig und mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

**4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans unterirdisch zu verlegen.

**5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Es sind zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung), die jeweils - auf den mit ps 1 gekennzeichneten Flächen ein Schalldämmmaß gemäß Zeile 4, - auf den mit ps 2 gekennzeichneten Flächen ein Schalldämmmaß gemäß Zeile 2 sowie - auf den mit ps 3 gekennzeichneten Flächen ein Schalldämmmaß gemäß Zeile 3 der Tabelle 8 der DIN 4109 gewährleisten.

**B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. mit Art. 91 BayBO)**

**1. Fassaden- und Dachgestaltung**  
Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 27° zulässig.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur bis zu einer max. Höhe von 6 m zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die gemäß A Ziffer 2 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten, wobei Überdachwerbeanlagen unzulässig sind.

**VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**1. Pflanz- und Erhaltungsgebote auf Privatgrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 3 BayNatSchG)**

Die zu pflanzenden Gehölze wie auch die zur Erhaltung festgesetzten Bestände sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12-16 m² bei einer Mindestbreite von 2,50 m von Versiegelung, Verdichtung und sonstiger Nutzung frei zu halten.

**1.1 Flächenhafte Pflanzgebote**  
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen für flächenhafte Pflanzgebote sind vorrangig mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) zu bepflanzen. Abweichungen vom festgesetzten Pflanzgebot sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ausnahmsweise zulässig.  
- Auf den mit pfg 1 gekennzeichneten Flächen sind niedrige Sträucher unter 2 m Höhe gemäß Pflanzen-Artenliste zweireihig in einem mittleren Abstand von 1,0 m und mindestens mittelkronige Bäume in einem mittleren Abstand von 10,0 m gemäß Pflanzen-Artenliste zu pflanzen. Grundstückseinfriedungen (Mauern, Zäune o.ä.) sind unzulässig.  
- Auf den mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind Sträucher gemäß Pflanzen-Artenliste mindestens dreireihig in einem mittleren Abstand von 1,0 m und großkronige Bäume in einem mittleren Abstand von 12,0 m gemäß Pflanzen-Artenliste zu pflanzen.

**1.2 Stellplätze und Zufahrten**  
Die Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein großkroniger Baum je max. 10 Stellplätze zu pflanzen gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan). Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochbord (10 cm) gegen Befahren und Befahren zu sichern. Entlang der Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrs- und privaten Grundstücksflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z. B. Chamaecyparis - Scheinzypresse, Thuja - Lebensbaum, etc.) nicht zulässig.  
Sofern Parkplätze an Grünflächen angrenzen, sind die Stellflächen um den Überhang verkürzt auszuführen (4,50 m statt 5,0 m Länge). Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.  
Stellplatzflächen für PKW und Feuerwehrezufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind luft- und wasserdurchlässig zu gestalten.

**1.3 Pflanzabstände**  
Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,50 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW Regelwerk zu den festgesetzten, geplanten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.  
Bei Pflanzungen neben Bahnanlagen darf die Endwuchshöhe über Gleis den Abstand zum Gleis nicht überschreiten.

**1.4 Mauern- und Zaunbegrünung**  
Zäune und Mauern ab einer Höhe von 1,50 m sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wandabwicklung zu pflanzen gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

**1.5 Eingrünung von Abfallsammelstellen**  
Abfallsammelstellen im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch blickdichte Sichtschutzwände abzuschirmen. Pro 3,0 m Wandabwicklung ist mindestens eine Kletterpflanze gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) zu pflanzen.

**1.6 Pflanzbindung**  
Auf den Flächen mit der Festsetzung „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ (flächenhafte Pflanzbindung) sowie bei den festgesetzten Pflanzbindungen für Einzelbäume ist der zu erhaltende Vegetationsbestand vor Beginn der Arbeiten nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Die Bereiche der Kronentraufe zu erhaltender Bäume sind von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten, Geländeabgrabungen sind unzulässig. Überflührungen nur bis max. 20 cm statthaft. Art und Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

**2. Pflanz- und Erhaltungsgebote im öffentlichen Straßenraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Art. 3 BayNatSchG)**

Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Planstraßen 1 und 2 wird das Anpflanzen einer einseitigen straßenbegleitenden Baumreihe festgesetzt. Es sind großkronige Bäume gemäß Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) anzupflanzen. Die Pflanzstreifen hat eine Mindestbreite von 2,50 m. Der Pflanzabstand der Bäume in der Reihe beträgt 12,00 m. Abweichungen vom festgesetzten Pflanzabstand sind im Bereich von Grundstückszufahrten und Straßeneinmündungen ausnahmsweise zulässig.

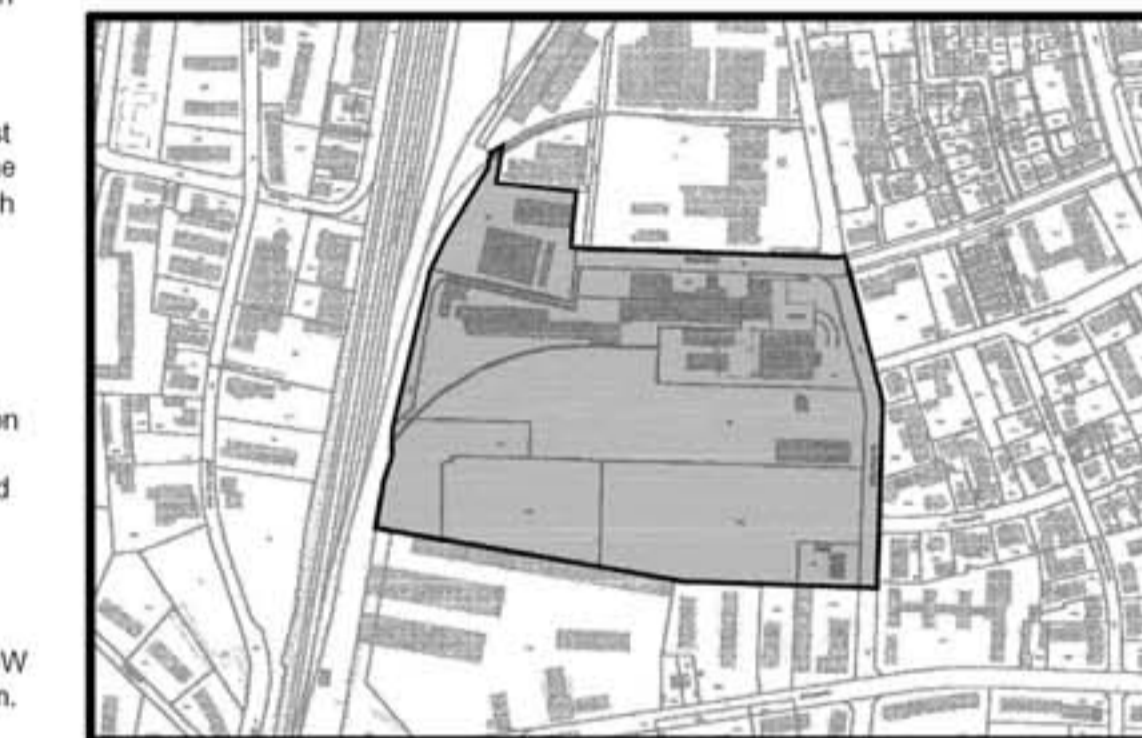
**VII. HINWEISE ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Freiflächengestaltungsplan**  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen sind (§ 7 BauVorV). Dieser soll von einer qualifizierten Fachkraft erstellt werden, entsprechend dem Kriterienkatalog des BDLA.

**VERFAHRENSHINWEISE**

- a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in seiner Sitzung vom 27.07.2004 die Aufstellung des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
  - b) Der Entwurf des 1. Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgesetzt.
  - c) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
  - d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
  - e) Der Satzungsbeschluss zum dem 1. Deckblatt zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Das 1. Deckblatt zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Die Hinweise gemäß § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB sind erfolgt.

Erlangen, den  
Referat für Stadtplanung  
und Bauwesen  
berufsmäßiger Stadtrat



**1. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 315 mit integriertem Grünordnungsplan**

**- Rathenau Süd -**

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 996/14, 1707, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1707/6, 1707/7 und 1707/8 sowie Teilflächen Flst.-Nr. 1698/7 (Karl-Zucker-Str.), 1714/5 und 1723 (Rathenaustr.) -Gemarkung Erlangen-

Rechtsverbindlich seit:	Entwurfverfasser:
Projektbearbeitung:	
Vorentwurf:	Projekt-Nr.: BL364.7
Billigungsbeschluss:	31.08.2004
Satzungsbeschluss:	
Referent: Berufsmäßiger Stadtrat	Amtsleiterin:
	Abteilungsleiter:
Referat für Stadtplanung und Bauwesen	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung