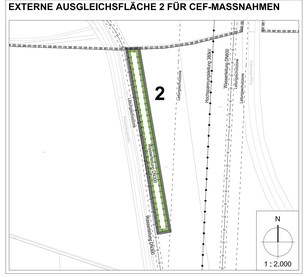


EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE 2 FÜR CEF-MASSNAHMEN

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. 412 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Häuslinger Wegäcker West - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Siegel

Ausgefertigt:
Erlangen, den 22.08.2016
Stadt Erlangen

gez. Preuß
.....
Bürgermeisterin

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

WA	allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,5	Grundflächenzahl
z.B. (1.0)	Geschossflächenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. WH max. 6,60 m	maximale zulässige Wandhöhe, gemäß Nr. 3 der textlichen Festsetzungen
FD	Flachdach
E	nur Einzelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig (Reihenhäuser)
o	offene Bauweise, gemäß Nr. 4 a der textlichen Festsetzungen
a	abweichende Bauweise, gemäß Nr. 4 b der textlichen Festsetzungen
	Baugrenze
	Baulinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Fläche für Tiefgaragen / Gemeinschaftsgarage / Nebenanlagen / Carports
NA / CP / TGa / GGa	Nebenanlage / Carport / Tiefgarage / Gemeinschaftsgarage
	Einfahrtsbereich
	Flächen von Versorgungsanlagen
	Wärme
	Elektrizität
	Abfall (Fläche für Wertstoffcontainer)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Flächen, die von Bebauung, Einfriedung, sowie Bäumen und Sträuchern freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzung

WA 1.1 / WA 1.2	WA 2	WA 3.1 / WA 3.2	WA 4	WA 5	WA 6
III / IV / (E)	III / (E)	III / (E)	II / III / (E)	II / III / (E)	II / (H)
0,5 / WA 1.1: 1.5 WA 1.2: 1.7	0,5 / 1.1	0,5 / 1.0	0,5 / 1.0	0,6 / 1.2	0,5 / 1.0
a / FD	a / FD	a / FD	o / FD	o / FD	o / FD
III : WH max. 10,50 m IV : WH max. 13,50 m	WE : WH max. 9,50 m	(E) : WH max. 6,60 m (H) : WH max. 9,50 m	(E) : WH max. 6,60 m (H) : WH max. 9,50 m	(E) : WH max. 6,60 m (H) : WH max. 9,50 m	(E) : WH max. 6,60 m (H) : WH max. 9,50 m

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Bauvorhaben, geplant
- Bebauungsvorschlag
- öffentliche Parkplätze
- öffentliche Parkplätze für Menschen mit Behinderung
- vorgeschlagene Stellplatzaufteilung mit Baumpflanzung
- FuR — Fuß- und Radweg
- FW — Fußweg
- RW — Radweg
- Aufpflasterung
- Hausgärten
- EM — Entwässerungsmulden
- Böschung
- Entwässerung verrohrt
- Absperrung (Poller)
- z.B. 123 — Flurstücksnummern
- z.B. 123,45 — Höhenlinie mit Höhenangabe über N.N.
- Stadt- Umland-Bahn (StUB), Trasse FNP
- Stadt-Umland-Bahn (StUB), Alternativtrasse
- Versorgungsleitung unterirdisch
- Versorgungsleitung oberirdisch
- Grenze des Landschaftsschutzgebiets
- 15 — Maßzahl in Metern

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche mit Nummer
- neu zu pflanzender Baum, mittel- bis großkronig - mit Standortbindung

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baufeld im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 412 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Abweichend hiervon sind im WA die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

3. WANDHÖHEN

a) Für die maximal zulässigen Wandhöhen gelten die Eintragungen im Plan.

b) Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des festgesetzten Geländes bis zur Oberkante der Attika. Sie wird gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Wand des Baukörpers, bei Eckgrundstücken in der Mitte der längeren Gebäudeseite. Wenn beide Längsseiten an einer Straße liegen, wird auf der Hauseingangsseite gemessen. An den Eckpunkten dieser Gebäudeseite kann die zulässige Wandhöhe um max. 0,3 m überschritten werden, wenn sich dies aus dem Geländeverlauf ergibt.

c) In den Gebieten WA 4 und WA 5 ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss zu errichten. Die festgesetzte Wandhöhe darf oberhalb des zweiten Geschosses für die Nutzung einer Dachterrasse überschritten werden. Die Höhe einer Brüstung oder eines Geländers (einschließlich Attika) darf hier die Oberkante des Terrassenbelages um max. 0,9 m übersteigen.

4. BAUWEISE

a) In den Gebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4, WA 5 und WA 6 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

b) In den Gebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 3.2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, sofern nicht die Baugrenze oder die Begrenzung der Flächen für Carports und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze liegt. In diesem Fall ist an dieser Grundstücksgrenze auch Grenzbebauung zulässig.

5. NEBENANLAGEN

a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Der Abstand zu Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen, sofern im Plan kein anderes Maß festgesetzt ist.

b) Die Wandhöhen sind auf 2,75 m ab Oberkante des festgesetzten Geländes begrenzt.

c) Die Grundflächen von Nebenanlagen dürfen in den Vorgärten max. 10,0 m², auf den Gebäuderückseiten max. 6,0 m² betragen.

d) Als Dachform sind nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Begrünung hat mit mind. 8 - 10 cm starker strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzsortiment ist der Pflanzenartenliste zu entnehmen (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan).

e) Auf Nebenanlagen und Carports sind Dachterrassen unzulässig.

6. VORDÄCHER, BALKONE, TERRASSEN UND TERRASSENüBERDACHUNGEN

Folgende Bauteile dürfen die Baugrenzen überschreiten:

a) Vordächer im Bereich der Hauseingänge von Reihenhäusern bis zu einer Länge von 2,0 m und bis zu einer Tiefe von 1,2 m.

b) Vordächer im Bereich der Hauseingänge von Geschosswohnungsbauten bis zu einer Länge von 4,0 m und bis zu einer Tiefe von 1,2 m.

c) Balkone bei Geschosswohnungsbauten bis zu einer Länge von 4,0 m und bis zu einer Tiefe von 2,0 m.

d) Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m². Terrassenüberdachungen ohne Seitenwände bis zu einer Länge von 4,0 m und bis zu einer Tiefe von 2,5 m.
Bei Reihenhäusern ist zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten.

7. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND PARKPLÄTZE

a) Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den für Carports festgesetzten Flächen sind auch private Stellplätze zulässig.

b) Carports sind von Verkehrsflächen um mindestens 0,5 m zurücksetzen, sofern im Plan dafür kein anderes Maß festgesetzt ist. Die Wandhöhen von Carports dürfen max. 2,75 m über dem festgesetzten Gelände betragen.

c) Als Dachform sind für Carports nur begrünte Flachdächer zulässig. Die Begrünung hat mit mind. 8 - 10 cm starker strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzsortiment ist der Pflanzenartenliste zu entnehmen (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan).

d) Die Zufahrten zu Carports, Gemeinschaftsgaragen und privaten Stellplatzanlagen dürfen nicht eingefriedet werden.

e) Parkplätze und Feuerwehrzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind luft- und wasserdurchlässig auszubilden.

f) Sofern Parkplätze an Grünflächen angrenzen, sind sie um einen Überhang verkürzt auszuführen.

8. BAUGESTALTUNG VON ANEINANDERGEREIHTEN CARPORTS UND NEBENANLAGEN

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

9. ABSTANDSFLÄCHEN

Bei der Bemessung der Abstandsflächen sind 40% der Gebäudehöhe der jeweiligen maßgeblichen Gebäudeaußenseite baulicher Anlagen anzunehmen (0,4 H). Mindestens ist jedoch ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

10. BEBAUUNGSVARIANTEN IN DEN GEBIETEN WA 3.2

In den Gebieten WA 3.2 sind Mehrfamilienhäuser oder Hausgruppen zulässig. Es gelten die Eintragungen im Plan sowie Folgendes:

a) Falls Mehrfamilienhäuser errichtet werden, darf ihre Länge max. 39,0 m und die Haustiefe max. 12,2 m betragen.

b) Falls Hausgruppen errichtet werden, sind die erforderlichen Stellplätze in einer Gemeinschaftsgarage nachzuweisen. Diese ist in dem nördlich angrenzenden Gebiet WA 2 zulässig. Die Gemeinschaftsgarage kann als Parkdeck mit max. zwei Ebenen und mit einer Wandhöhe von max. 5,0 m errichtet werden. Eine Überdachung der oberen Parkebene mit einem begrünten Flachdach gemäß Festsetzung Nr. 7c) ist zulässig.

c) Falls Hausgruppen errichtet werden, ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden, indem es auf der Gartenseite des Gebäudes um mind. 2,5 m zurückgesetzt wird. Für die Wandhöhe auf dieser Gebäudeseite gilt die Festsetzung Nr. 3 c).

d) Falls eine Hausgruppe im östlichen Gebiet WA 3.2 errichtet wird, kann diese innerhalb der Baugrenzen um bis zu 4,0 m nach Osten von der Baulinie abgerückt werden.

11. DÄCHER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 412 sind nur Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind mit einer allseitig horizontal umlaufenden Attika zu versehen, deren Oberkante über dem höchsten Punkt der Dachfläche liegen muss.

12. DACHAUFBAUTEN

Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Laternenaufbauten, Podeste, Brüstungen, Geländer etc.) und Dachterrassen sind unzulässig. Abweichend hiervon können in den Gebieten WA 3.1, WA 3.2, WA 4 und WA 5 die an die Staffelgeschosse angrenzenden Dachflächen als Dachterrassen genutzt werden.

13. STELLPLÄTZE FÜR GESCHOSSWOHNUNGEN

Die Stellplätze für Geschosswohnungen in den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 sind nur in Tiefgaragen zulässig.

14. TIEFGARAGEN

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern sie nicht überbaut oder als Verkehrsfläche genutzt werden, sind sie unterhalb der Geländeoberkante mit einer mind. 0,4 m dicken Bodenüberdeckung herzustellen, nutzungsgerecht zu begrünen und zu bepflanzen. Für die Pflanzung dieser bis mittelkronige Bäume ist die Bodenüberdeckung entsprechend den Erfordernissen der verwendeten Baumarten zu verstärken, um eine langfristige artgerechte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

15. ANLAGEN FÜR die NUTZUNG VON SOLARENERGIE

a) Auf den Flachdächern der Wohngebäude können Photovoltaikanlagen installiert werden. Die Höhe der Aufständerung darf max. 0,5 m betragen. Zum inneren Rand der Attika ist ein Abstand von mind. 0,3 m einzuhalten.

b) Auf begrünten Nebenanlagen, Carports und Garagen ist die Aufstellung von Solaranlagen zulässig, sofern das Wachstum der Dachbegrünung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Höhe der Aufständerung darf max. 0,5 m betragen. Zum Dachrand ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

c) Solaranlagen können in die Fassaden der Gebäude integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Hauswänden ist unzulässig.

16. BAUGESTALTUNG VON HAUSGRUPPEN (REIHENHÄUSERN)

a) Reihenhäuser sind im gleichen Querprofil ohne Versätze aneinanderzubauen. Eine Höhenstaffelung ist möglich, wenn dies aufgrund des Geländeverlaufs notwendig ist. Die Fassadenfarben sind aufeinander abzustimmen.

b) Bei Reihenhäusern sind Nebenanlagen im Vorgarten in Höhe, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

17. EINFRIEDUNGEN, SICHTSCHUTZWÄNDE

a) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig. Die Einfriedungen sind sockellos als Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendraht- oder Stabgitterzäune herzustellen. Mauern oder Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig.

b) Vorgärten dürfen über die gesamte Grundstücksbreite nicht eingefriedet werden.

c) Bei Geschosswohnungsbauten sind Einfriedungen von Gemeinschaftsgrünflächen unzulässig. Die den Erdgeschosswohnungen zugeordneten Gärten dürfen eingefriedet werden. Die Einfriedungen sind einheitlich herzustellen.

d) Die Einfriedungen von Hausgruppen (Reihenhäusern) sind einheitlich auszuführen.

e) Im Terrassenbereich der Gebäude sind Sichts- und Schallschutzwände zulässig. Bei Reihenhäusern können diese an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Höhe ist auf max. 2,0 m, die Länge auf max. 3,0 m begrenzt.

f) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Sichtschutzwände oder -zäune unzulässig.

18. MÜLLBEHÄLTER

Mülltonnen können entweder in Haupt- oder Nebengebäuden integriert oder im Freien aufgestellt werden. Bei Aufstellung im Freien sind sie nur auf den für Nebenanlagen festgesetzten Flächen zulässig. Ihre Standplätze sind durch blickdichte Sichtschutzwände abzuschirmen und mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen. Der Abstand zu Verkehrsflächen muss mind. 0,5 m betragen.

19. ABGRABUNGEN

Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind bis zu einer Breite von 1/3 der Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 1,8 m nur an Gebäudeseiten zulässig, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

20. VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDES

a) Das Gelände ist mit Böschungen im Verhältnis Höhe zu Fläche von max. 1 : 2 abzutragen. Böschungssteine oder Stützmauern zum Abfangen eines natürlichen, aufgefüllten oder abgetragenen Geländes sind unzulässig.

b) Bei Geländeveränderungen oder der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Bestandshöhen der angrenzenden öffentlich nutzbaren Grünflächen zwingend zu beachten.

21. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

22. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Bei entsprechend gekennzeichneten Gebäuden in den Gebieten WA 1.1 und WA 1.2 (Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen) sind die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Wohnräume, auch Wohnküchen, Arbeitszimmer/Büros) auf der lärmabgewandten Seite (Südseite) zu errichten (Lärmschutzgrundrisse).

Schutzbedürftige Räume können auch nach der Nord- bzw. Ost- und Westseite ausgerichtet sein, wenn diese Schallschutzfenster und Lüftungsanlagen haben. Die Lärmimmissionsrichtwerte „Innen" von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) als Mittelungspegel L_{eq} und 40 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts als mittlerer Maximalpegel L_{eq} gemäß der Tabelle 8 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 dürfen durch von außen eindringenden Lärm nicht überschritten werden.

Die geforderten Schallschutzmaßnahmen sind in den jeweiligen Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

23. WÄRMEPUMPEN

Wärmepumpen sind mit allen dazugehörigen Teilen nur innerhalb von Hauptgebäuden zulässig. Wärmepumpen sind in Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn diese in massiver Bauweise ausgeführt werden.

24. SENDE- UND FUNKMASTEN

Von außen erkennbare technische Anlagen wie Funkantennen und Masten sind nicht zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. GELÄNDEOBERFLÄCHE

Die im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren festgesetzte Geländeoberfläche ist Bezugsfläche für die festgesetzten Wandhöhen.

2. 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.

3. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnitts ist es teilweise erforderlich, Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sowie die dauerhafte Sicherung sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer gemäß § 126 BauGB zu gestatten.

4. BODENDENKMÄLER

Da an der Bauausführung Beteiligten sind dahingehend zu unterrichten, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (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.

5. GRUNDWASSERNUTZUNG

Für die Nutzung von Grundwasser in Wärmepumpen bzw. als Brauchwasser und für die Einrichtung von Entwässerungen 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.

6. FASSADENGESTALTUNG

Es sollen vorzugsweise gedeckte und abgetönte Fassadenfarben verwendet werden.

7. BODENUNTERSUCHUNGEN

Für das Baugebiet liegen punktuelle Bodenuntersuchungen vor. Bei Bedarf können diese eingesehen werden (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan).

8. MASSNAHMEN IN LEITUNGSSCHUTZZONEN

Innerhalb der Leitungsschutzzonen der Freileitung ist jede Geländeveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Geländeniveau-Erhöhungen sind daher immer mit dem Leitungsträger abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z.B. die Lagerung von Schüttmaterialien oder Mutterboden.

Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Freileitungen bzw. innerhalb der Leitungsschutzzone besteht bei unzulässiger Annäherung an die unter Höchstspannung stehenden Anlagenteile der Freileitung erhöhte Unfallgefahr, insbesondere durch hohe schwerkraftbedingte Fahrzeuge und Baumaschinenteile. Der Einsatz von Hebewerkzeugen oder sonstigen großen Baumaschinen ist daher frühzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grünordnungsplan vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12,0 m² zur Versickerung, Verdichtung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, sind dauerhaft gärtnerisch zu nutzen. Der Boden soll möglichst wenig versiegelt werden.

2. BEGRÜNUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZEN-ARTENLISTE

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan) aufgeführten standortheimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.

3. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Auf jedem Baugrundstück für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ist mindestens ein kleinkroniger Baum entsprechend ZIE 2 zu pflanzen, der eine Wuchshöhe von 6,0 m nicht überschreitet. Bei den im Straßenraum festgesetzten Baumstandorten sind Verschiebungen bis 10 m zulässig.

4. FASSADENBEGRÜNUNG

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,5 m. Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune ab 1,5 m Höhe sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wand-bzw. Zaunabwicklung entsprechend der Pflanzen-Artenliste zu pflanzen (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

5. LEITUNGSVERLEGUNGEN

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,5 m zur Stammachse einzuhalten bzw. die Vorschriften gemäß dem DVGW-Regelwerk „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu den festgesetzten Baumstandorten zu beachten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die folgenden Flächen 1 und 2 zum Ausgleich festgesetzt und dem Eingriff des Plangebietes zugeordnet:

Bezeichnung	Flur-Nummer	Gemarkung	Größe	Entwicklungsziel / CEF-Maßnahmen
1	732 Teilfläche	Büchenbach	2.612 m²	Umwandlung von Ackerfläche in magere Brachefur
			675 m²	Umwandlung von Ackerfläche in Blühstreifen
2	575 Teilfläche	Kosbach	2.388 m²	Umwandlung von Ackerfläche in magere Brachefur
			225 m²	Umwandlung von Ackerfläche in Blühstreifen

Die Ausgleichsflächen sind gleichzeitig Flächen für CEF-Maßnahmen und nach den Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Vorfeld der Baumaßnahmen umzusetzen, damit diese zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sind.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in ihrer Funktion dauerhaft zu erhalten.

Gemäß Gutachten zur Verifizierung von Ausgleichsflächen werden folgende Pflegemaßnahmen festgesetzt (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan):

Brachefluren

Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen, um nach Umwandlung von Ackerfläche zu Brachefläche dauerhaft wertvollen Brachelebensraum zu erhalten:

- Im zweijährigen Turnus Mahd (einschürig) von ca. einem Drittel der Brachefläche
- Alternierender Wechsel der o.g. Mahdbereiche, so dass nach sechs Jahren alle Flächen einmal gemäht wurden
- Unterschiedliche Mahdhöhe zum Erhalt von Strukturreichtum
- Zeitpunkt der Pflegemahd im Herbst (September/Oktober)
- Abtransport des Mahdgutes von der Fläche. Bei Mahd im Frühjahr sollte die Mahd ein paar Tage liegen bleiben.
- Optional kann nach einigen Jahren an Stelle der Mahd auch ein Drittel der Fläche gefräst oder gegrubbert werden.

Blühstreifen

Die Blühstreifen sind primär als Maßnahme zur Förderung der Feldlerche vorgesehen, sie sollten daher Lücken aufweisen und regelmäßig nach der Brutzeit der Vögel abgemäht werden.

- Anlage des Blühstreifens nach Pflügen und Glätten der Ackerfläche durch Einsaat mit entsprechendem standortgerechtem Saatgut
- Einschürige Pflegemahd der Fläche im Herbst (September/Oktober) nach der Brutzeit der Vögel
- Abtransport des Mahdgutes von der Fläche. Bei Herbstmahd kann der Abtransport mit der Mahd erfolgen.

7. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind sämtliche vorhabenbedingt erforderlichen Baufeldräumungen für die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher / freiwachsende Sichtschutzhecken anzupflanzen.

VERFAHRENSHINWEISE

a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 14.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.11.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis einschließlich 04.05.2016 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 09.11.2015 bis 20.11.2015 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2016 bis 04.05.2016 ihre Stellungnahmen abzugeben.

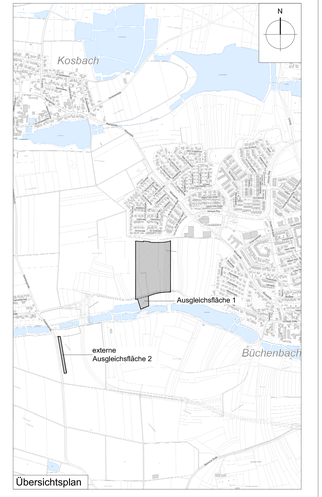
d) Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.09.2016 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 12.09.2016
Referat für
Planen und Bauen
.....
berufsmäßiger Stadtrat



Übersichtsplan

Stadt Erlangen

Bebauungsplan Nr. 412
mit integriertem
Grünordnungsplan

- Häuslinger Wegäcker West -

Für die Grundstücke Flst.-Nrn. 673 und 673/2 - Gmkg. Büchenbach - sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 609, 629, 672, 674, 675, 678, 679, 682, 690, 726, 727, 728, 729, 731, 732 und 733 - Gmkg. Büchenbach - und Teilflächen des Grundstücks Flst.-Nr. 575 -Gmkg. Kosbach -

Rechtsverbindlich seit:	08.09.2016
Projektersteller(ung) :	Bearbeitet: Fr. Simon Gezeichnet: Hr. Döringer
Billigungsbeschluss :	23.02.2016
Satzungsbeschluss :	28.07.2016
Fassung vom :	19.07.2016
Grünordnungsplanung Bearbeiter/in: Fr. Rother	Abteilung Stadtgrün: gez. I.A. Rother
Referent :	Amtsleiterin : gez. Willmann-Hohmann
gez. Weber	Abteilungsleiter : gez. Heuer
	Sachgebietsleiter : gez. I.V. Simon
Referat für Planen und Bauen	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung