

AUSFERTIGUNG DURCH DEN OBERBÜRGERMEISTER

Der Bauplan wird auf Grundlage der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) das 3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 174 der Stadt Erlangen mit integriertem Grundrissplan – Pommerstraße – bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt: Erlangen, den 09.07.2008
Städt. Erlangen
gez. Baues
Oberbürgermeister

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

WA	allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,3	Grundflächenzahl
z.B. 0,5	Geschossflächenzahl
z.B. I	Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. III	Vollgeschosse zwingend
z.B. WH max. 4,00m	maximale, einzuhaltende Wandhöhe
z.B. FH max. 9,00m	maximale, einzuhaltende Firsthöhe
PD	Putzbach
SD	Sateldach
←	zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
E	nur Einzelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
o	offene Bauweise

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

WA 1-3	I	0,3	0,5
o	SD	40° – 45°	WH max. 4,00 m
E	FH max. 9,00 m		
WA 4	III	0,4	1,0
g	PD	max. 8°	WH max. 9,00 m
H	FH max. 10,50 m		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
Das Bauland wird im Geltungsbereich des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 174 als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauabwärtungsverordnung (BauAVV) festgesetzt.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Ertragungen im Plan, soweit sich aus dem Bebauungsplan die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschossflächen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
- GESCHOSSFLÄCHE**
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Außenbalkonen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.
- WANDHÖHE / FIRSTHÖHE**
a) Die Wandhöhe wird gemessen von der Bauplanebene bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachtrauf des Gebäudes. Für die zulässigen Wandhöhen gelten die entsprechenden Ertragungen im Plan.
b) Ausnahmeweise sind bei Gebäuderücksprüngen und Dachneigungen abweichende Wandhöhen zulässig, sofern sich die Beschneidung auf weniger als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge und maximal 2 m in Wandhöhe beschränkt.
c) Die Wand- und Firsthöhe wird gemessen vom Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße.
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
Im WA 1 sind Nebenanlagen als Gebäude mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrößen zulässig. Das Stellraum für Garagen muss mindestens 5,00 m betragen.
Im WA 3 sind Nebenanlagen als Gebäude und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Wandhöhe dieser Anlagen darf 3,00 m über Gelände betragen. Als Dachform ist nur Flachdach zulässig. Dachbegrenzung siehe auch Festsetzungen zum Grundrissplan zu Nr. 8. Garagen und Carports sind stattdessen innerhalb der seitlichen Grundstücksgrößen mit einer geschlossenen Wand zu errichten. Zusätzlich ist ein Stellplatz oder Carport außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der nordöstlichen Grundstücksgränze in direktem Anschluss an das nachbarliche Nebengebäude und mit direkter Zufahrt von der Erschließungsstraße zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG**
Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtbereichs dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auf den Baugrundstücken keine baulichen Anlagen errichtet, Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe und sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnfläche überschreiten.
- HOCHSPANNUNGSLEITUNG**
Der Schutzstreifen für die 110 kV Bahnstromleitung beträgt für Bebauung 18,00 m und für Aufwuchs 30,00 m bei Bedarf der Leitungsspanne. Bäume oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen über streifenförmige Maßnahmen, die das Niveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 18,00 m nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumfällarbeiten. Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens von 30,00 m nicht gepflanzt werden.
- AUSSCHLUSS LUFTVERUNREINIGENDER STOFFE**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) dürfen die Luft hinsichtlich verunreinigender Stoffe wie z.B. Kohle, Torf, nicht naturbelassenes Holz, Stroh sowie Produkte aus diesen Stoffen im Bauwesen angebracht für die Raumheizung und Warmwasserbereitung nicht eingesetzt werden.
- IMMISSIONSCHUTZ**
Für die geplanten Wohngebäude im Geltungsbereich des 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 174 sind zu Anweil erhöhter Luftimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. schallschwermetrische Anordnung ruhbedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftdichtheitsmaßzahl), die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Immissionen für Außenluftschallebene gem. Tabelle 6 der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1997 durch von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden.
Die Wohngebäude im WA 4 sind mit Lärmschutzmaßnahmen auszuführen, das heißt, ruhbedürftige Räume dürfen nur zur lärmmäßigsten Seite angeordnet werden.
- BAUKONSTANTEN VON ANEINANDERGEHEBENEN GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN**
Aneinander angrenzende Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Firsthöhe, Traufhöhe, Dachform und Material aneinander anzuschließen.
- ABSTANDSFLÄCHEN**
Die Abstandsflächen des Art. 9 BayBO sind generell anzuwenden. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrs- oder der Erbauungsflächen überschreiten, wird die notwendige Teile der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Höhe der öffentlichen Flächen ergibt.
- DÄCHER**
Im WA 1 bis 3 sind bei den Hauptgebäuden als Dachbedeckung nur Ziegel oder Betondachsteine in zweifacher Reihe zulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
a) Die Zufahrten bzw. Vorplätze vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.
b) Die Zäune der Hausgärten sind sockellos herzustellen. Die Höhe der Einfriedung darf 1,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- MÜLLBEHÄLTER**
Müllbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren oder bei Aufstellung im Freien sind ihre Standplätze durch abdeckende Sichtschutzzone anzuordnen und zu begrünen.
- ABGRABUNGEN**
Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind bis max. 2/5 der Fassadenlänge bis zu einer Tiefe von 0,80 m zulässig.
- DACHAUFBAUTEN UND -EINSCHNITTE**
Die maximale Gesamthöhe mit einer Breite ab 3,50 m Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune ab 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsmechanischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 30 m Wand bzw. Zaunlänge zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Abs. 7 der Pflanzen-Artliste (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- vorhandene Grundstücksgrößen
- bestehende Gebäude
- Bebauungsvorschlag
- öffentlicher Parkplatz
- Aufpflasterung
- private Grünflächen / Hausgärten
- Abseppung
- Flurstücksnummern
- Landschaftsschutzgebiet
- zukünftige Grenze des Überschwemmungsgebietes
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- geschlossene Bauweise
- offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberechtigter Bereich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radwege
- 110kV Bahnstromleitung
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Elektrizität
- Fläche für Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
- Stellplätze
- Carport
- Einfahrt
- Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
- Fahrzeugüberhang

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

- öffentliche Grünfläche/Parkanlage
- öffentliche Grünfläche/Verkehrsr Grünfläche
- private Grünfläche, Einfriedung nicht zulässig
- Grünland
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe auch textliche Festsetzungen zum Grundrissplan unter Nr. 9
- Hecke anzupflanzen, lagernäßig gebunden, Höhe 1,00 bis 2,00 m
- Baumbestand zu erhalten
- Baum – klein- bis mittelkronig – anzupflanzen Standortvorschlag
- Baum – klein- bis mittelkronig – anzupflanzen, lagernäßig gesunden
- Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
- Fahrzeugüberhang

HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

- Baumbestand außerhalb Geltungsbereich
- Fahrzeugüberhang

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- VERWENDUNG LUFTVERUNREINIGENDER BRENNSTOFFE**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch luftverunreinigende Stoffe sollen Holz und Produkte aus naturbelassendem Holz als Brennstoff nur in schadstoffarmen Feuerungsanlagen eingesetzt werden.
- BODENSITUATION**
Schadstoffbelastungen des Bodens konnten bei der aktuellen Baugrunduntersuchung mit orientierender Altkontamination durch Kartiermaßnahmen nur an einem Punkt (unter einem Gebäudeteil) festgestellt werden. Inwieweit ist der gesamte Flächen- und Volumenbereich der Auffüllungen auf diesem Gelände mittels Baggerschichten sowie durch Grundwasseruntersuchungen repräsentativ untersucht, bewertet und punktuell saniert, von dem ein ansehnliches Flächenmäßig kleiner Stellen für den Straßen- und Grundwasserzulauf erforderlich war. Als vorsorgliche Auflage ist ergänzend festgesetzt, dass vorsorgliche Ausbühnbewehrung bei Baumaßnahmen zu gewährleisten ist, um eventuell vorhandene Bauschutt- und Altlasten festzustellen und abzuräumen, wenn dies erforderlich wird. In den Baggerarbeiten waren die Bauschuttanteile gering. Die Standsicherheit des Untergrunds für die jeweilige Art der Bebauung ist jedoch sicherzustellen. Aus diesem Grund erhalten Kaufinteressenten der Grundstücke jeweils als Vorinformation ein Baugrundgutachten, das im Auftrag der Stadt als Grundstücksgegenstand bereits erstellt ist.
- GEWÄSSERSCHUTZ**
Für das Versickern von gemittelter Niederschlagswasser ist eine beschränkte Erlaubnis nach § 7 WHG in Verbindung mit Art. 17 BayVG beim Umweltamt der Stadt Erlangen zu beantragen.
- GRUNDWASSER**
Eine Grundwasserbelastung liegt nicht vor. Aufgrund eines zuweilen hohen Grundwasserstandes muss darauf hingewiesen werden, dass Unterklarlungen grundsätzlich als weiße Wanne ausgeführt werden sollten. Da die Böden teilweise bedingt sackartig sein können, kann anstehendes Wasser bis Oberkante Gelände röhren. Entsprechend sind bauliche Maßnahmen zu treffen (wasserunempfindlicher Beton, Lichtschalldämmung mit Folienabdichtung).
Auf Grund der Grundwasseruntersuchungsergebnisse kann festgehalten werden, dass das Grundwasser als Brauchwasser und für Garten- und Grünflächenbewässerung genutzt werden kann. Das Grundwasser unter dem Gelände wird in Abhängigkeit vom Art der Umweltzustand der Stadt Erlangen und Wasserwirtschaftsamt Nürnberg noch einige Zeit beobachtet.
- ELEKTRISCHE UND MAGNETISCHE FELDER**
In unmittelbarer Nähe der 110-kV-Bahnstromleitung kann es zu einer Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte kommen. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Vorsorgegrenze der 28. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (28. BImSchV v. 16.12.1998) wird dabei jedoch deutlich unterschritten.
- BUNDESAUTOBAHN**
Baugenehmigungen für Hochbauten innerhalb einer Entfernung von 40 m zur Bundesautobahn A 73, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FBStG) der Zustimmung der Autobahndirektion Nordbayern.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

- BEPLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHE**
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grundrissplan vorzunehmen und in dieser Weise zu errichten, entsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m² bei einer Mindesthöhe von 2,50 m vorzusehen. Veränderung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- BEGRÜNMUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZEN-ARTENLISTE**
Für die Pflanz- und Begrümnungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrößen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artliste (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan) aufgeführten standorttreuen heimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
Auf dem im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Strauch- / Felsbewandene Sichtschutzzone anzupflanzen.
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME**
Auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum entsprechend Ziff. 2 zu pflanzen.
Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll dem Vordatag im Planwerk entsprechen.
- FASSADENBEGRÜNNUNG**
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,50 m Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune ab 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsmechanischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 30 m Wand bzw. Zaunlänge zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Abs. 7 der Pflanzen-Artliste (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

- BEPLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHE**
Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken und öffentlichen Grünanlagen ist entsprechend den Festsetzungen zum Grundrissplan vorzunehmen und in dieser Weise zu errichten, entsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m² bei einer Mindesthöhe von 2,50 m vorzusehen. Veränderung und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- BEGRÜNMUNGSMASSNAHMEN UND PFLANZEN-ARTENLISTE**
Für die Pflanz- und Begrümnungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrößen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artliste (siehe Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan) aufgeführten standorttreuen heimischen Baum- und Gehölzarten vorrangig zu verwenden.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
Auf dem im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Strauch- / Felsbewandene Sichtschutzzone anzupflanzen.
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME**
Auf jedem Baugrundstück für Einzelhäuser ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum entsprechend Ziff. 2 zu pflanzen.
Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll dem Vordatag im Planwerk entsprechen.
- FASSADENBEGRÜNNUNG**
Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,50 m Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie Mauern und Zäune ab 1,50 m Höhe sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsmechanischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 30 m Wand bzw. Zaunlänge zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Abs. 7 der Pflanzen-Artliste (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

6. DACHBEGRÜNNUNG
Flächdecker von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung hat mindestens als Extensivbegrünung mit mindestens 8-10 cm strukturalter Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzensortiment ist der Pflanzen-Artliste zu entnehmen (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

7. STELLPLÄTZE
Stellplätze für Pkw, Garagenzufahrten und Feuerwehrzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind luft- und wasserdurchlässig auszubilden. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben. Im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen/Parkplätze sind Grünflächen und Pflanzenstreifen durch Hochbord (Höhe mindestens 10 cm) gegen Befahren und Besparen zu sichern.
Sollten Parkplätze an Grünflächen angrenzen, sind die Stellflächen der Parkplätze um den Überhang vorzuzuführen. Stellplatz statt 5,0 m Länge nur 4,50 m. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.

8. VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDES
Bei Geländeänderungen und der Festlegung von Geländebankanten im Bereich der Grundstücksgrößen sind die Höhenverläufe des Talbauwerkes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Bestandslinien der angrenzenden öffentlichen nutzbar Grünflächen zwingend zu beachten.

9. BÜSCHUNGSGESTALTUNG ENTLANG DER NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE
Unterschiedliche Geländehöhen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (zwischen dem WA 1 bzw. WA 3 und dem an der Geltungsbereich nordwestlich angrenzenden Grundrissplan) sind aus Gründen des Landschaftsbildes durch Begrünungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu gestalten. Die Begrünungen sind mit Inwachsenden Hecken aus standorttreuen heimischen Gehölzarten gem. Abs. 7 der Pflanzen-Artliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) zu bepflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der Pflanzen in den Reihen 1,0 m.

10. LEITUNGSVERLEGUNGEN
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 Baumaßnahmen einzuhalten. Dies gilt analog für Neuanlagen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 10.03.1998 i.d.F. vom 09.07.2007 in Kraft-Treten am 01.01.2002. Bäume, die diese Voraussetzungen für die Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 21.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2006 bis 04.08.2006 durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2006 wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorgelegten Umweltgutachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 öffentlich ausgestellt.
- 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 24.07.2006 bis 04.08.2006 durchgeführt.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.02.2007 auf der Grundlage ihrer Stellungnahmen abgehört.
- Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.06.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.07.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

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

3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 174 mit integriertem Grundrissplan

– Pommerstraße –

für Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 310 und 321 – Gemarkung Bruck – nordwestlich der Pommerstraße

Rechtsverbindlich seit: 10.07.2008

Projekterstellung:	Bearbeitet:
11.03.2008	Hr. v. Winiung / Hr. Stein
11.03.2008	Ges. R. Müller
Bilgungsbeschluss:	23.01.2007
Satzungsbeschluss:	26.06.2008
Fassung vom:	11.03.2008
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadgrün / Fr. Rother
Referent:	Berufsmäßiger Stadtrat
gegr. Bruse	Amtsleiterin: gez. Wilmann-Holmann
gegr. Bruse	Abteilungsleiter: gez. Odszuck
Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen	Sachgebietsleiter: gez. Stein
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

6. DACHBEGRÜNNUNG
Flächdecker von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen sind zu begrünen. Die Begrünung hat mindestens als Extensivbegrünung mit mindestens 8-10 cm strukturalter Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzensortiment ist der Pflanzen-Artliste zu entnehmen (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

7. STELLPLÄTZE
Stellplätze für Pkw, Garagenzufahrten und Feuerwehrzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind luft- und wasserdurchlässig auszubilden. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugraben. Im Bereich öffentlicher Straßenverkehrsflächen/Parkplätze sind Grünflächen und Pflanzenstreifen durch Hochbord (Höhe mindestens 10 cm) gegen Befahren und Besparen zu sichern.
Sollten Parkplätze an Grünflächen angrenzen, sind die Stellflächen der Parkplätze um den Überhang vorzuzuführen. Stellplatz statt 5,0 m Länge nur 4,50 m. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.

8. VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDES
Bei Geländeänderungen und der Festlegung von Geländebankanten im Bereich der Grundstücksgrößen sind die Höhenverläufe des Talbauwerkes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Bestandslinien der angrenzenden öffentlichen nutzbar Grünflächen zwingend zu beachten.

9. BÜSCHUNGSGESTALTUNG ENTLANG DER NORDWESTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE
Unterschiedliche Geländehöhen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (zwischen dem WA 1 bzw. WA 3 und dem an der Geltungsbereich nordwestlich angrenzenden Grundrissplan) sind aus Gründen des Landschaftsbildes durch Begrünungen mit einer maximalen Neigung von 1:1,5 zu gestalten. Die Begrünungen sind mit Inwachsenden Hecken aus standorttreuen heimischen Gehölzarten gem. Abs. 7 der Pflanzen-Artliste (siehe Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan) zu bepflanzen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der Pflanzen in den Reihen 1,0 m.

10. LEITUNGSVERLEGUNGEN
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 Baumaßnahmen einzuhalten. Dies gilt analog für Neuanlagen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblatts gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen vom 10.03.1998 i.d.F. vom 09.07.2007 in Kraft-Treten am 01.01.2002. Bäume, die diese Voraussetzungen für die Unterschutzstellung erfüllen, dürfen nicht ohne Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde entfernt werden.

VERFAHRENSHINWEISE

- Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 21.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB:
Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 24.07.2006 bis 04.08.2006 durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2006 wurde mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorgelegten Umweltgutachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2006 bis einschließlich 16.05.2006 öffentlich ausgestellt.
- 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 24.07.2006 bis 04.08.2006 durchgeführt.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.02.2007 auf der Grundlage ihrer Stellungnahmen abgehört.
- Die Stadt Erlangen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.06.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.07.2008 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

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

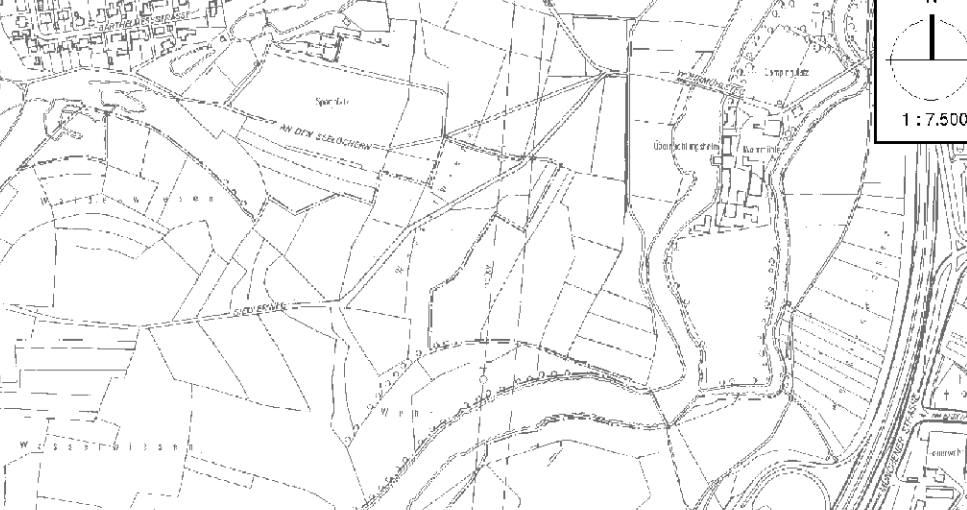
3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 174 mit integriertem Grundrissplan

– Pommerstraße –

für Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 310 und 321 – Gemarkung Bruck – nordwestlich der Pommerstraße

Rechtsverbindlich seit: 10.07.2008

Projekterstellung:	Bearbeitet:
11.03.2008	Hr. v. Winiung / Hr. Stein
11.03.2008	Ges. R. Müller
Bilgungsbeschluss:	23.01.2007
Satzungsbeschluss:	26.06.2008
Fassung vom:	11.03.2008
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadgrün / Fr. Rother
Referent:	Berufsmäßiger Stadtrat
gegr. Bruse	Amtsleiterin: gez. Wilmann-Holmann
gegr. Bruse	Abteilungsleiter: gez. Odszuck
Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen	Sachgebietsleiter: gez. Stein
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung



Übersichtsplan

Stadt Erlangen

3. Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 174 mit integriertem Grundrissplan

– Pommerstraße –

für Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 310 und 321 – Gemarkung Bruck – nordwestlich der Pommerstraße

Rechtsverbindlich seit: 10.07.2008

Projekterstellung:	Bearbeitet:
11.03.2008	Hr. v. Winiung / Hr. Stein
11.03.2008	Ges. R. Müller
Bilgungsbeschluss:	23.01.2007
Satzungsbeschluss:	26.06.2008
Fassung vom:	11.03.2008
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadgrün / Fr. Rother
Referent:	Berufsmäßiger Stadtrat
gegr. Bruse	Amtsleiterin: gez. Wilmann-Holmann
gegr. Bruse	Abteilungsleiter: gez. Odszuck
Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen	Sachgebietsleiter: gez. Stein
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Rechtsverbindlich seit: 10.07.2008

Projekterstellung:	Bearbeitet:
11.03.2008	Hr. v. Winiung / Hr. Stein
11.03.2008	Ges. R. Müller
Bilgungsbeschluss:	23.01.2007
Satzungsbeschluss:	26.06.2008
Fassung vom:	11.03.2008
Grünordnungsplanung	Abteilung Stadgrün / Fr. Rother
Referent:	Berufsmäßiger Stadtrat
gegr. Bruse	Amtsleiterin: gez. Wilmann-Holmann
gegr. Bruse	Abteilungsleiter: gez. Odszuck
Referat für Stadtentwicklung und Bauwesen	Sachgebietsleiter: gez. Stein
	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung