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) den Bebauungsplan Nr. 408 der Stadt Erlangen mit integriertem Grünordnungsplan - Mönaustraße Süd - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

Ausgefertigt :

Erlangen, den .....

Siegel

Stadt Erlangen

.....

Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

z.B. (3) — Nutzungsschablone - Zuordnung

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

z.B. II — Vollgeschosse als Höchstgrenze

H — nur Hausgruppen zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E — nur Einzelhäuser zulässig

WH — Wandhöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 8)

DN — Dachneigung z.B. 45°

SD / PD — Satteldach / Pultdach

zwingend vorgeschriebene Firstrichtung

1 WO — max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig

z.B. 300 qm — Mindestgröße der Baugrundstücke

g — geschlossene Bauweise

a — abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

F u RW — Fuß- und Radweg

P — öffentliche Parkplätze

B — Behinderterstellplätze

D — nur Doppelhäuser zulässig

Flächen für Einzelgaragen mit Zufahrten

GGa — Gemeinschaftsgaragen

T — Trafostation

Wertstoffsammelplatz

Fläche für Versorgungsanlagen - Fernwärme -

z.B. 5.50 — verbindliche Maßzahl in Metern

Kinderspielplatz

Freizeitsportanlage

Fläche für Aufschüttungen, h = 2,50 m über OK Freizeitsportanlage (Lärmschutzwall)

geplanter Hügel mit Angabe der max. Höhe über OK der angrenzenden Verkehrsfläche

Lärmschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzung Nr. 1)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG - s. textl. Festsetzung Nr. 1

Verkehrsberuhigter Bereich

Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

Lärmschutzwand h = 3,00 über Gelände

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Böschung, Aufschüttung

Abgrabung

604 — Flurstücksnummern

Bestehende Wohn- und Nebengebäude

11 — Hausnummern

Bebauungsvorschlag

299 — bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.

301 — geplante Höhenlinie

Grundstückszu- und ausfahrt

feste Pfosten

Fußgängersteg / Durchlaß

H — Bushaltestelle

Gebäudeeingänge

Landschaftsschutzgebiet

Entwicklungsbereichsgrenze

Aufpflasterung

geplante Stadt-Umland-Bahn (STUB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. LÄRMSCHUTZ

Für die Gebäude entlang der Mönaustraße und südlich der Freizeitsportanlage sind Räume zum dauernden Aufenthalt auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen. Zur Abwehr erhöhter Lärmimmissionen sind geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der Wohn- und Schlafräume, dichtschließende Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung), die sicherstellen, daß in den Aufenthaltsräumen Innengeräuschpegel gem. Tafel 5 der VDI Richtlinien durch den von außen eindringenden Schall nicht überschritten werden. Einzelheiten sind vom Bauherrn bzw. Planfertiger zu klären.
Für Fassaden entlang der Strasse C sind Lärmschutzfenster vorzusehen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 408 als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

3. HÖCHSTMASS 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.

4. BAUWEISE

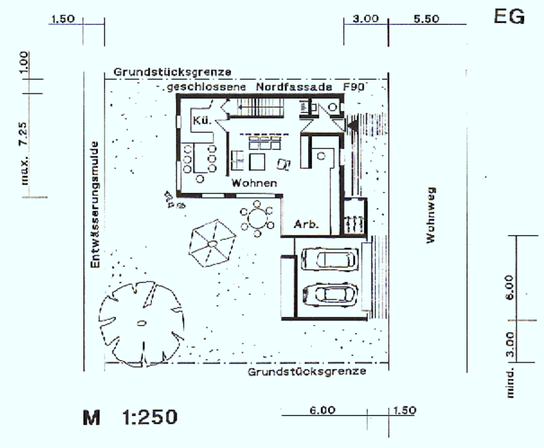
Sofern im Plan nicht anders festgesetzt, gilt im Bereich der konventionellen Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Hausgruppen bis zu einer Länge von 110 m zulässig sind.

5. ABWEICHENDE BAUWEISE

Bei den im Plan mit "a" bezeichneten Bereichen wird entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze, die an einer öffentl. Verkehrsfläche liegt, der Gebäudeabstand auf 3,00 m festgesetzt.
Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze gegenüber Privatgrundstücken ist zwingend ein Gebäudeabstand von 1,00 m (Unterhaltsstreifen) einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf dieses Maß reduziert.
Die Nordostfassade der Südhäuser ist gegenüber Privatgrundstücken fensterlos auszuführen und in der Brandschutzklasse F 90 herzustellen. Die max. Gebäudetiefe beträgt 7,25 m. Ein einseitiger erdgeschossiger Anbau ist gem. nachfolgender Skizze zulässig.

Die in der Schemaskizze angegebenen Maße sind verbindlich

Systemskizze zum Pkt. 5 - Abweichende Bauweise (a):



M 1:250

6. DOPPELHÄUSER / REIHENHÄUSER

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, sowie einheitlicher Haustiefe ohne Versätze auszuführen.

7. FIRSTHÖHE

Die Firsthöhe über dem natürlichen Gelände ist

bei I+ID - geschossigen Gebäuden (mit Satteldach) begrenzt: FH max. 10,50 m
bei II - geschossigen Gebäuden (mit Pultdach) begrenzt: FH max. 8,50 m
bei II - geschossigen Gebäuden (mit Satteldach) begrenzt: FH max. 8,00 m

8. WANDHÖHE

Die Wandhöhe wird nach Art. 6 (3) BayBO als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut definiert.

a) Die Wandhöhe WH1 darf
bei I - geschossigen Hauptgebäuden 3,25 m (+ 0,25 m Kniestock)
bei II - geschossigen Hauptgebäuden mit Satteldach 6,00 m
bei II - geschossigen Hauptgebäuden mit Pultdach 6,00m nicht überschreiten.

b) Die Wandhöhe WH2 darf
bei II - geschossigen Hauptgebäuden mit Satteldach 6,50 m
bei II - geschossigen Hauptgebäuden mit Pultdach 6,50 m nicht überschreiten.

9. KNIESTOCK

Die Höhe des Kniestocks darf 0,25 m (2 Mauerschichten) ab Oberkante Rohdecke betragen.

10. FUSSBODEN - OBERKANTE

a) In dem zwischen Straße A und Straße B gelegenen Baugebiet darf die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß max. 0,50 m über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, sofern entwässerungstechnische Gründe nicht dagegen sprechen.

b) In allen anderen Gebieten darf die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß max. 0,30 m (= 2 Stufen) über dem Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße liegen, sofern entwässerungstechnische Gründe nicht dagegen sprechen

11. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen des Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden. Soweit jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschliessenden öffentlichen Verkehrsfläche, öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für öffentliche Entwässerungseinrichtungen (z.B. Rinnen, Gräben, Mulden) überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Flächen ergibt. Die Tiefe der Abstandsflächen darf ein Mindestmaß von 1,50 m nicht unterschreiten, in der "abweichenden Bauweise" beträgt das Mindestmaß 1,00 m (s. textl. Festsetzung Nr. 5).

12. EINFRIEDUNGEN

a) Vorgärten, die eine geringere Tiefe haben als 3 m, dürfen nicht eingefriedet werden.

b) Für die Vorgärten der Reihenhäuser sind keine Einfriedungen zulässig.

c) Zäune der Hausgärten an Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sockellos herzustellen. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,00 m über dem Gelände nicht überschreiten. An den anderen Grundstücksgrenzen und entlang landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine sockellose Einfriedung von 1,00 m zulässig.

d) Im Terrassenbereich der Gebäude können an den seitlichen Grundstücksgrenzen Sicht- und Schallschutzwände auch als Mauern errichtet werden. Die Höhe ist auf max. 1,80 m, die Länge auf max. 3,50 m beschränkt.

e) Die Südreihenhäuser können auch als Atrium ausgebildet und mit Mauern von H = 1,80 m eingefriedet werden. Diese sind dann um 0,50 m gegenüber öffentlichen Flächen zurück zuversetzen und mit einer Wandbegrünung zu versehen.

13. DÄCHER

a) Als Dachformen sind entsprechend den Festsetzungen in den Nutzungsschablonen nur Pult- oder Satteldächer zulässig, keine Krüppelwalmdächer.

b) Die maximale Gesamtlänge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist auf 2/5 der Trauflänge beschränkt.

c) Als Dachdeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine in ziegelroter Farbe zulässig.

d) Dachüberstände sind auf 0,50 m beschränkt.

14. EINZEL- UND DOPPELGARAGEN

Einzel- und Doppelgaragen sind in ihrer Dachform und Dachneigung auf das Hauptgebäude abzustimmen. Flachdächer sind bei Einzel- und Doppelgaragen nur ausnahmsweise zulässig (s. textl. Festsetzung Nr. 15). Grundstückseinfahrten vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Garagen und Stellplätze sind nur an den im Plan vorgesehenen Stellen zulässig. Firsthöhe (FH): max. 6,00 m. Garagen sind entlang öffentlicher Verkehrs- und Entwässerungsflächen um mind. 0,50 m vom diesen zurückzuversetzen und mit einer Wandbegrünung zu versehen.
Der Stauraum vor den Einzel- und Doppelgaragen muß 5,00 m betragen. Der Abstand zwischen Carport und Straße muß mind. 1,50 m betragen.

15. DACHGESTALTUNG / EINZELGARAGEN

Werden bei Einzel- und Doppelgaragen abweichend von den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und 14 Flachdächer ausnahmsweise zugelassen, so ist eine Begrünung der Oberflächen zwingend vorgeschrieben. Die Begrünung hat mind. als Extensiv-Begrünung mit 8 - 10 cm starker strukturstabiler Substratschicht zu erfolgen. Das hierfür geeignete Pflanzensortiment ist der Begründung zu entnehmen.

16. STRASSENLEUCHTEN / VERKEHRSZEICHEN

Wegen des geringen Straßenquerschnittes ist es teilweise erforderlich, die Straßenleuchten und Verkehrszeichen auf Privatgrund aufzustellen. Entsprechende Bau- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu gestatten.

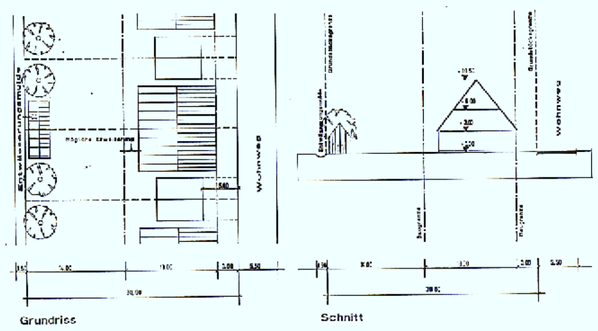
17. AUSSCHLUSS VON SCHWEREM HEIZÖL UND FESTEN BRENNSTOFFEN

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 408 dürfen Feuerungsanlagen nicht mit schwerem Heizöl und festen Brennstoffen nach §3 Abs. 1 Nrn. 1 - 8 der 1. BImSchV (z.B. Holz, Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts u.ä.) betrieben werden.

18. NEBENANLAGEN

a) Für Fahrrad- u. Gartengerätehäuschen gelten gesonderte Auflagen:
Größe: max. 15 qm, Firsthöhe: max. 3,50 m.
Gestaltung: Farbe, Dachneigung und Dachmaterial sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Standort: Außerhalb dafür vorgesehener überbaubarer Grundstücksflächen sind diese nur gem. Skizze zulässig.
b) Sonstige Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Systemskizze M 1 : 500



19. BAUERWEITERUNG AN HAUSGRUPPEN

a) Bei Reihenhäusern sind innerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen nur erdgeschossige Anbauten möglich. Diese sind einheitlich auszuführen.

b) Materialien und Dachneigung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

20. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In den öffentlichen Grünflächen, die als Spielplatz oder Freizeitanlage genutzt werden, sind zweckgebundene bauliche Anlagen für überdachte Spielbereiche zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Öffentlich nutzbare Grünfläche

Baumbestand zu erhalten

Bäume, großkronig zu pflanzen, lagemäßig gebunden

Bäume großkronig zu pflanzen, mit Standortvorschlag, s. textl. Festsetzung Nr.4

Bäume klein- bis mittelkronig zu pflanzen mit Standortvorschlag s. textl. Festsetzung Nr.4

zu erhaltende Gehölzbestände

Mehrschichtige Gehölzfläche zu pflanzen, lagemäßig gebunden

Sichtschutzpflanzung mind. 2 - 3 m breit zu pflanzen, lagemäßig gebunden

Hecke anzupflanzen mit Standortvorschlag s. textl. Festsetzung Nr.5

Gehölzbestand umgepflanzt auf neuen Standort

Flachdächer zu begrünen, mind. als Extensiv - Begrünung

Flächen zur Durchführung von Wandbegrünungen, s.textl. Festsetzung Nr.6

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

Private Grünfläche / Hausgärten

Mulde für Oberflächenwasser Ableitung (Modifiziertes Mischsystem)

MW/EM — Mistweg / Entwässerungsmulde zur Oberflächenwasserableitung (Fließrichtung)

z.B. 299,80 — geplante Sohlenhöhe der Entwässerungsmulde in (m) über N.N.entsprechend Projekt Stadtentwässerung

geplante Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. BEPFLANZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlich nutzbaren Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
Pro Baum ist ein Lebensraum von 12 - 16 m² von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

2. UNBEBAUTE FLÄCHEN, GRUNDWASSERNEUBILDUNG / GRUNDWASSERSCHUTZ

Sofern eine Fläche innerhalb der vorgeschlagenen Form der Baukörper nicht bebaut wird, ist auf dieser Fläche die angrenzende Festsetzung des Grünordnungsplanes gültig. Auf geringstmögliche Befestigung ist zu achten, Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert.
Flächen ohne besondere Nutzungsansprüche sind mit extensivem Landschaftsrasen zu begrünen und möglichst der natürlichen Sukzession zu überlassen.

3. PFLANZEN - ARTENLISTE

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, insbesondere an Grundstücksgrenzen und im Sichtbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sind die in der Pflanzen-Artenliste der Abt. Stadtgrün - Stand Januar 1997 - aufgeführten Baum- und Gehölzarten, vorrangig zu verwenden. (Artenliste siehe Anhang der Begründung)

4. PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

Auf jedem Baugrundstück für Einzel-, Doppel- und Reihenendhäuser ist mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum entsprechend Ziff. 3 zu pflanzen. Der Standort im Sichtbereich der öffentlichen Verkehrsflächen sollte dem Vorschlag im Planwerk entsprechen.

5. ANLAGEN VON PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Bei der Anlage von privaten Grünflächen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (wie Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen. Im Vorgartenbereich der Gebäude sind Nadelgehölze, sofern sie höher als 2,0 m werden, unerwünscht. Hecken sind mit heimischen Sträuchern entsprechend Ziff. 3 zu pflanzen, insbesondere auf den im Planwerk vorgeschlagenen Standorten.

6. FASSADENBEGRÜNUNG

Unter Berücksichtigung architektonischer Belange sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite ab 3,50 m, Fassaden von Garagen und Nebengebäuden sowie Mauern und Zäune ab 1,50 m Höhe mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wand-/bzw. Zaunabwicklung zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Pflanzen-Artenliste Abs. B.

7. STELLPLATZFLÄCHEN

Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein großkroniger Baum entspr. textlicher Festsetzung Ziff. 3 für max. 4 Stellplätze zu pflanzen. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochbord gegen Befahren und Beparken zu sichern.

Sofern Parkplätze an Grünflächen angrenzen, sind die Stellflächen der Parkplätze um den Überhang verkürzt auszuführen: Stellplatz statt 5,0 m Länge nur 4,50 m. Der Überhang von 0,50 m ist der Funktion entsprechend zu begrünen.

Stellplatzflächen und Garagenzufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z. B. Rasengittersteine oder Pflasterfläche mit Rasen- oder Splittfugen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

8. ZU ERHALTENDER VEGETATIONSBESTAND

Zu erhaltender Vegetationsbestand ist vor Beginn der Arbeiten nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

Die Kronenbereiche von Bäumen sind von Versiegelung freizuhalten, Geländeabgrabungen sind unzulässig, Überfüllungen nur bis max. 20 cm statthaft.

9. VERÄNDERUNGEN DES GELÄNDES

Bei Geländeveränderungen und der Festlegung von Geländeoberkanten im Bereich der Grundstücksgrenzen sind die Höhenvorgaben des Tiefbauamtes zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie Entwässerungsmulden des Modifizierten Mischsystems zwingend zu beachten.

10. LEITUNGSVERLEGUNGEN

Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

11. EINGRÜNUNG VON WERTSTOFFCONTAINERPLÄTZEN UND ABFALLSAMMELSTELLEN

Wertstoffcontainerplätze und Abfallsammelstellen, insbesondere im Sichtbereich von öffentlichen Verkehrsflächen, sind durch blickdichte Sichtschutzwände abzuschirmen und zu begrünen.

VERFAHRENSHINWEISE

a) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Erlangen hat in der Sitzung vom 15.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 21. 06.1999 bis 02.07.1999 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschliesslich ..... und in geänderter Fassung vom ..... gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschliesslich ..... öffentlich ausgelegt.

d) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

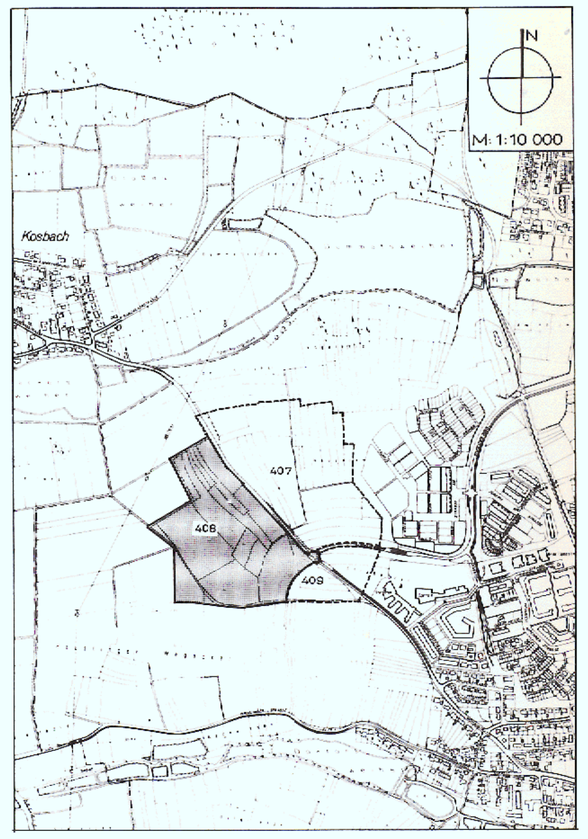
Siegel

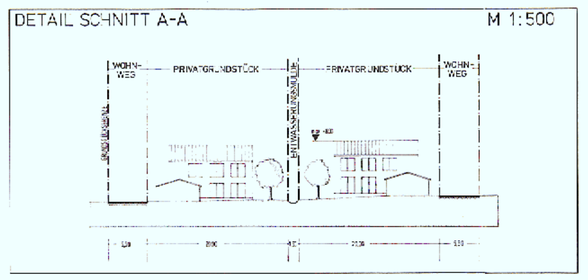
Erlangen, den

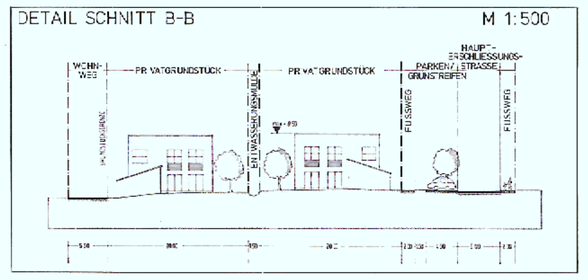
Referat für Stadtplanung und Bauwesen

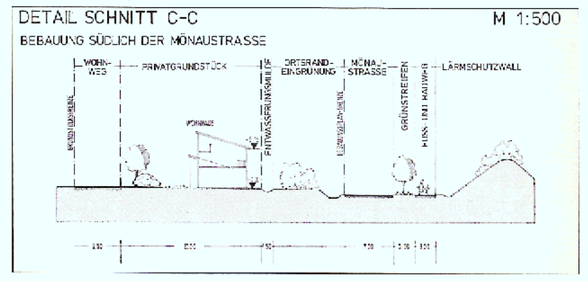
.....

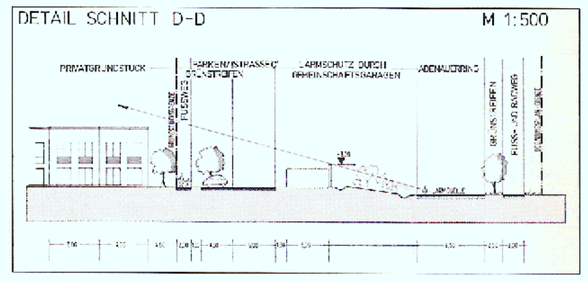
berufsmäßiger Stadtrat











Stadt Erlangen

Bebauungsplan Nr. 408 mit integriertem Grünordnungsplan

- Mönaustraße Süd -

Stadt Erlangen, den 11.04.2000	
Bearbeitet:	Simon
Gezeichnet:	Pittner / Pfann / Kellermann
Referat für Stadtplanung und Bauwesen	Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Amtsleiterin :
	Abteilungsleiter : Baudirektor
Referent : Berufsmäßiger Stadtrat	Sachgebietsleiter : Baurat
Abt. Stadtgrün - Grünordnungsplanung -	Tiefbauamt - Projektplanung -
Bearbeitet: Rother / Trykowski	Zugestimmt: