1 : 1.000

FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

2,4 — Geschoßflächenzahl

10,0 — Baumassenzahl

$WH_{max.}$ 9,00 m — maximale, zulässige Wandhöhe

$FH_{max.}$ 12,50 m — maximale, zulässige Firsthöhe

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen zur Grünordnung

neu zu pflanzender Baum, mittel- bis großkronig - mit Standortbindung

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietsart	Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
maximal zulässige Wandhöhe	
maximal zulässige Firsthöhe	
zulässige Dachformen	

Örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach
PD < 15°	Pultdach, Dachneigung max. 15°
SD < 15°	Satteldach, Dachneigung max. 15°

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

bestehende Grundstücksgrenzen

z.B. 902 — Flurnummern

bestehende Gebäude

110/ 380-kV-Freileitung E.ON-Netz GmbH, mit Schutzstreifen beidseits 35 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Bauland im Geltungsbereich 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. 10)
- Tankstellen, ausgenommen Ladeinfrastruktureinrichtungen für Elektrofahrzeuge
- Bordelle, bordellartige Betriebe, sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten als Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8, für die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,4 und für die Baumassenzahl (BMZ) 10,0, 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 nur Maschendraht- oder Stahlgittermattenzäune mit einer Höhe von maximal 2,0 m zugelassen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, sofern dies durch ein betriebliches Sicherheitskonzept hinreichend begründet ist. Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen sind mindestens 1,0 m von der Grenze zurückzusetzen und mit mindestens einer Strauchreihe vor der Einfriedung zu begrünen.

4. DÄCHER

Als Dachform sind Flachdächer sowie Pult- und Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

5. DACHAUFBAUTEN UND ANLAGEN AUF DEN DÄCHERN UND AN FASSADEN

5.1 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.

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

5.3 Dachflächen, ausgenommen Dachflächen auf 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.

6. ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE

6.1 Bei der Errichtung von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie flächendeckend auf den Dächern zu installieren:

- Sie sind entweder in der Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Dachfläche bis zu einer Neigung von 35 Grad in Bezug auf die Horizontale aufzuständern.
- Sie dürfen die Dachränder (First, Traufe, Ortgang) jeweils nicht überragen.
- Bei Aufständerung sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe einzurücken, im Einzelfall sind hiervon Ausnahmen möglich.

6.2 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie können in die Fassaden baulicher Anlagen integriert werden. Die Schrägmontage von Solaranlagen an Wänden ist ausnahmsweise zulässig.

7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

7.1 Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

7.2 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände von 2,5 m bzw. die Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu den festgesetzten Baumstandorten einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. 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.

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, zu pflegen und zu unterhalten. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Befestigte Wege wie z.B. Zufahrten sind davon ausgenommen, weitere Befestigungen werden ausgeschlossen.

1.2 Im Gewerbegebiet sind pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum und pro 1.000 m² eine 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.

1.3 Für die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen sind standortangepasste Arten der Pflanzen-Artenliste (Kap. 10.2 der Begründung) zu verwenden.

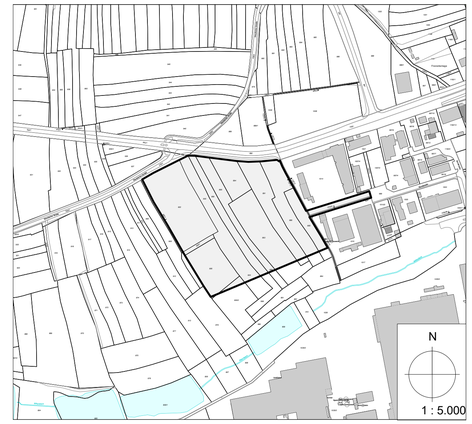
1.4 Pro Baum ist ein Lebensraum von mindestens 12 m^3 bei einer Mindestbreite von 2,5 m von Versieglung und Verdichtung freizuhalten. Grünflächen und Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern, soweit nicht in 1.1 anders geregelt.

1.5 Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,0 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 vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,0 m Wand-/ bzw. Zaunabwicklung zu pflanzen. Pflanzenwahl entsprechend Abs. G der Pflanzen-Artenliste (s. Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan).

2. VERMEIDUNGSMASSNAHMEN
2.1. Bei den Außenbeleuchtungsanlagen sind ausschließlich energiesparende und insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchtmittel) sowie rundum geschlossene Leuchten zu verwenden.

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN UND CEF-MASSNAHMEN
3.1. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von im Offenland brütenden Vogelarten, sind die betroffenen Brutplätze des Rebhuhns, der Feldlerche und der Wiesenschafstelze auf eigenen Maßnahmenflächen auszugleichen.

3.2. In einzelnen Teilbereichen der Anpflanzflächen sind diese als arten- und blütenreiche, extensiv gepflegte Magerwiesen zu gestalten und zu erhalten.



Übersichtsplan

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Stadt Erlangen

Bebauungsplan Nr. 476 mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

- Gewerbegebiet südlich der Steudacher Straße -

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 894, 902, 906/1 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 885, 886, 891, 893, 898, 899, 900, 906, 906/2, 1010/4, 1014, 1027/2, 1027/3 und 1027/4 der Gemarkung Büchenbach.

Rechtsverbindlich seit:	
Projekterstellung :	Erstellung Bebauungsplanung: Planungsbüro Projekt GbR, Nürnberg Erstellung Grünordnungsplanung und Umweltbericht, Anuva GmbH Nürnberg
Billigungsbeschluss :	
Satzungsbeschluss :	
Fassung vom : 02.09.2026	
Grünordnungsplanung Bearbeiter/in:	
Referent : Harald Lang	Amtsleitung:
	Abteilungsleitung:
	Sachgebietsleitung :
Referat für Planen und Bauen	Amt für Stadtplanung und Mobilität