

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet Gewerbe (MI-G) gemäß § 6 BauNVO
Alle im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht stören, sind zulässig.
 - Mischgebiet Wohnen (MI-W) gemäß § 6 BauNVO
Alle im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässig sind
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [B] oder
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [C].
 - Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.
 - Die Errichtung von nach Art. 6 (9) BayBO zulässigen Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Im Bereich MI-W sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Im Bereich MI-G ist keine Wohnbaunutzung zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.
 - Bei einer Wohneinheit / Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit / Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [a1] und [a2]
 - gleich geneigte Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 45° oder Flachdächer
 - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 48°
 - Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren
 - Festsetzungen der Nutzungsschablone [C]
 - Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° - 25°.
 - Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau an der höchstgelegenen Gebäudeaußenwand in Verbindung mit der Nutzungsschablone [B] maximal 5,20 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone [C] maximal 6,50 m betragen.
 - Die Firsthöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeniveau der Gebäudeaußenwand, max. 8,00m entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone [a1] und [a2] betragen.
 - Der Dachüberstand darf, bezogen auf den Hauptbaukörper, am Ortsgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 50 cm betragen.
 - Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 5° - 48° zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen, soweit nicht am Giebel angebracht, nicht oberhalb der Dachtraufe angeordnet werden. Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 10 m² und eine Gesamtgröße von 20 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegende Werbung ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen nicht auf die Bundesstraße B 2 ausgerichtet sein und nicht dazu geeignet sein, den Verkehr auf der Bundesstraße B 2 zu gefährden.
- Flächenbefestigung**
 - Im Bereich MI-G sind Flächenbefestigungen versiegelungsarm z. B. Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen mit entsprechenden betrieblichen Erfordernissen zulässig.
 - Im Bereich MI-W sind Flächenbefestigungen versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Split- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.
- Entwässerung**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überflusser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.
- Grüngestaltung**
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle im Bereich MI-W ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
 - Festgesetzte Baumpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß beiliegender Antenauswahlhilfe herzustellen.
- Immissionsschutz**
 - Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911 / 778811, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachtliche Bericht Nr. 1961A in der Fassung vom 04.04.2014 und die Ergänzung Bericht Nr. 1961C vom 18.05.2015 liegen der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 1 und 2 bei.
 - Bereich MI-W**
An den Gebäudefassaden, an denen per Planzeichendarstellung Außenlärmpegel von über 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erwartet werden, sind ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
 - Nachts genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den betroffenen Gebäuden nur an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter insbesondere für Schlafräume zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung) vorzusehen.
 - Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ /04/ zu ermitteln. Alternativ kann auch eine Bemessung nach der VDI-Richtlinie 2719/05 erfolgen.
 - Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist mit den Bauantragunterlagen auch bei Genehmigung im Freistellungsverfahren vorzulegen.
 - Die in Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung dargestellten Geländehöhen der Gebäudezeilen sind bei der zukünftigen Gebäudeplanung zu beachten und entsprechend zu gewährleisten.
 - Bereich MI-G**
Die vorgesehenen beiden Gewerbeflächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO derart gegliedert, dass nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den Angaben in der nebenstehenden Nutzungsschablone nicht überschreiten.
- Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen**
Der mit Datum vom 07.08.2014 rechtswirksame ursprüngliche Bebauungsplan wird im dargestellten Änderungsbereich aufgehoben und durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

- Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ in Ellingen beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ hat in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____
- Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Ausgefertigt
Ellingen, den _____
- Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rosenhof“ ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____
- Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)

a1	
MI-G	0,6
o	SD / PD / FD 0 - 45°
Fh	max. 8,00 m
≤ 62	≤ 41

a2	
MI-G	0,6
o	SD / PD / FD 0 - 45°
Fh	max. 8,00 m
≤ 62	≤ 41

b	
MI-W	II / D
0,4	0,8
o ED	SD / WD 35° - 48°
Wh	max. 5,20 m
	Kniestock max. 100 cm

c	
MI-W	II
0,4	0,8
o ED	PD / SD / WD 5° - 25°
Wh	max. 6,50 m

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- MI-G Mischgebiet - Gewerbe
Alle gewerblichen Nutzungen, die das angrenzende Wohnen nicht stören, zulässig
- MI-W Mischgebiet - Wohnen
Alle Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Festsetzungen**
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Änderungsbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Dachneigung von - bis
- Satteldach, Walmdach, Pultdach

Planzeichen für Hinweise

- Maße in Meter
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
- best. Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- Gebäudevorschlag
- Gebäudefront mit Außenlärmpegel von über 60 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
- best. Lärmschutzwall
- best. Lärmschutzwand

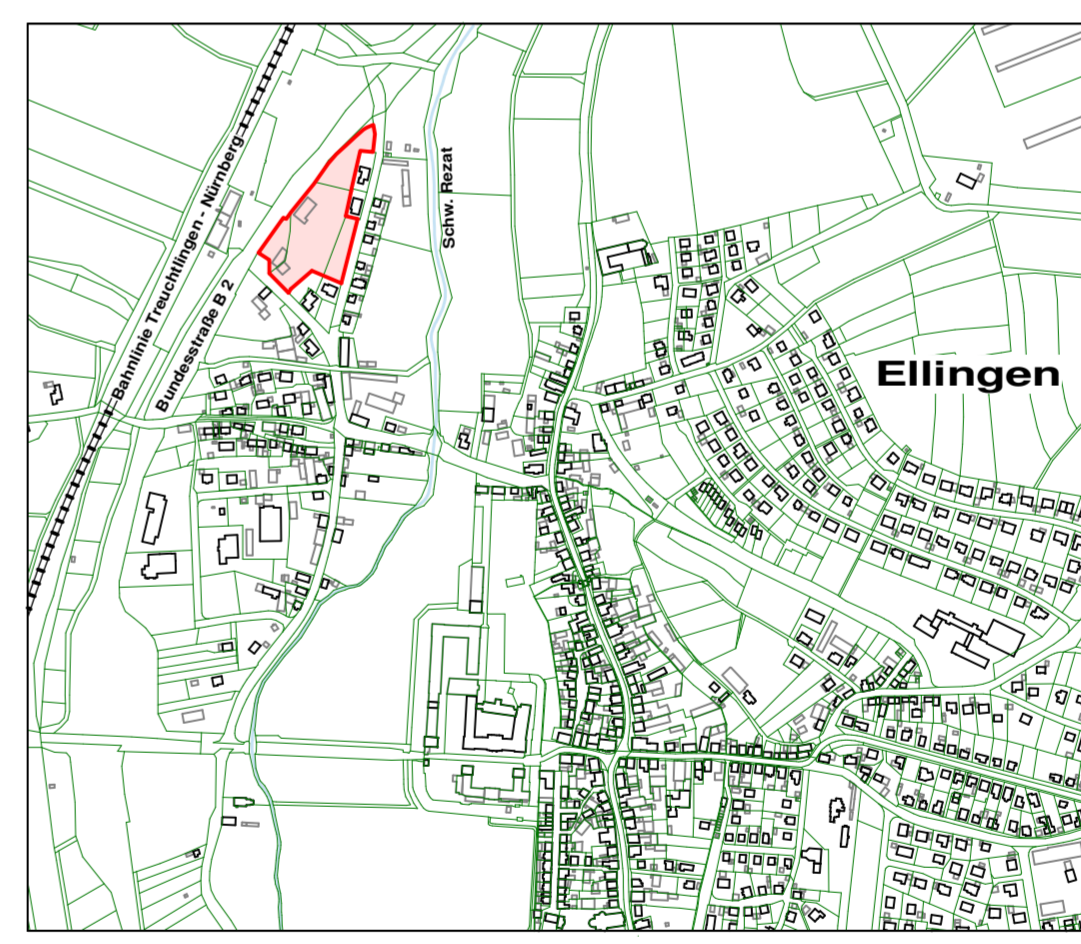
Nutzungsschablone Mischgebiet Gewerbe

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Firsthöhe	
Flächenschalleistungspegel L_{EK} in dB(A)/m² tags (6.00 - 22.00 Uhr)	Flächenschalleistungspegel L_{EK} in dB(A)/m² nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

Nutzungsschablone Mischgebiet Wohnen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

Übersichtslageplan M 1 : 10.000



Geltungsbereich / Änderungsbereich

1. Änderung des Bebauungsplans "Rosenhof" in Ellingen

Aufgestellt: Pleinfeld, den 18.06.2015
Ergänzt: Pleinfeld, den 24.09.2015
Ergänzt: Pleinfeld, den 26.11.2015

VNI
Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 | 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 | Fax 09144-94602