

Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.
- 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 [a] oder
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b].
 - Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 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.
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. 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 [a]
 - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 53°
 - Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren und den Festsetzungen der Nutzungsschablone [b]
 - Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 15°
 - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen bis maximal 25°.
 - Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw. soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsanlage liegt, bezogen auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Wohngebäudes in Verbindung mit der Nutzungsschablone [a] maximal 5,20 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone [b] maximal 6,50 m betragen. Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortsgang und bis zu 75 cm an der Traufe zulässig.
 - Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.
 - Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
 - Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone [a] als Schlepp-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50m betragen. Zwerggiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
 - Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.
 - Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50m), mit Holzlatenzäunen, und/oder Stabgitterzäunen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20m, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Mehrzweckstreifen, nicht überschreiten. Sockelmauer sind nicht zulässig.
 - Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
- Flächenbefestigung**
 - Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.
- Grüngestaltung**
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.
- Entwässerung**
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ in Ellingen im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ 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 _____ den Bebauungsplan „Windhofplateau West“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ellingen, den _____

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

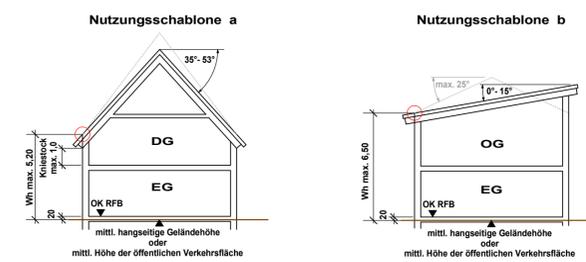
Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II / D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise**
- SD, WD, PD, FD** Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone
- 0° - 48°** zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone
- Baugrenze**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsfläche**
- Mehrzweckfläche**
- Geh-/Radweg**
- P** öffentliche Parkplätze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- öffentliche Grünfläche**
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen**
- Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**
- Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Planzeichen für Hinweise

- Maße in Meter**
- Höhenschichtlinie**
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze**
- Parzellennummer**
- Böschungskante**
- Regenrückhalte-teich**

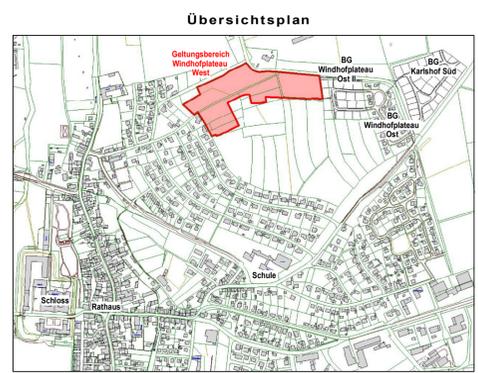
Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200



a		b	
WA	II / D	WA	II
0,30	0,60	0,30	0,60
o / ED	SD/WD 35° - 53°	o / ED	SD/WD max. 25° PD/FD 0° - 15°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 1,00m	WH max. 6,50m	

Schema Nutzungsschablone

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



Stadt Ellingen

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Windhofplateau West"

Aufgestellt: Pleinfeld, 27.07.2017
Stand: Pleinfeld, 19.10.2017



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 | 735 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 | Fax 09144-94602