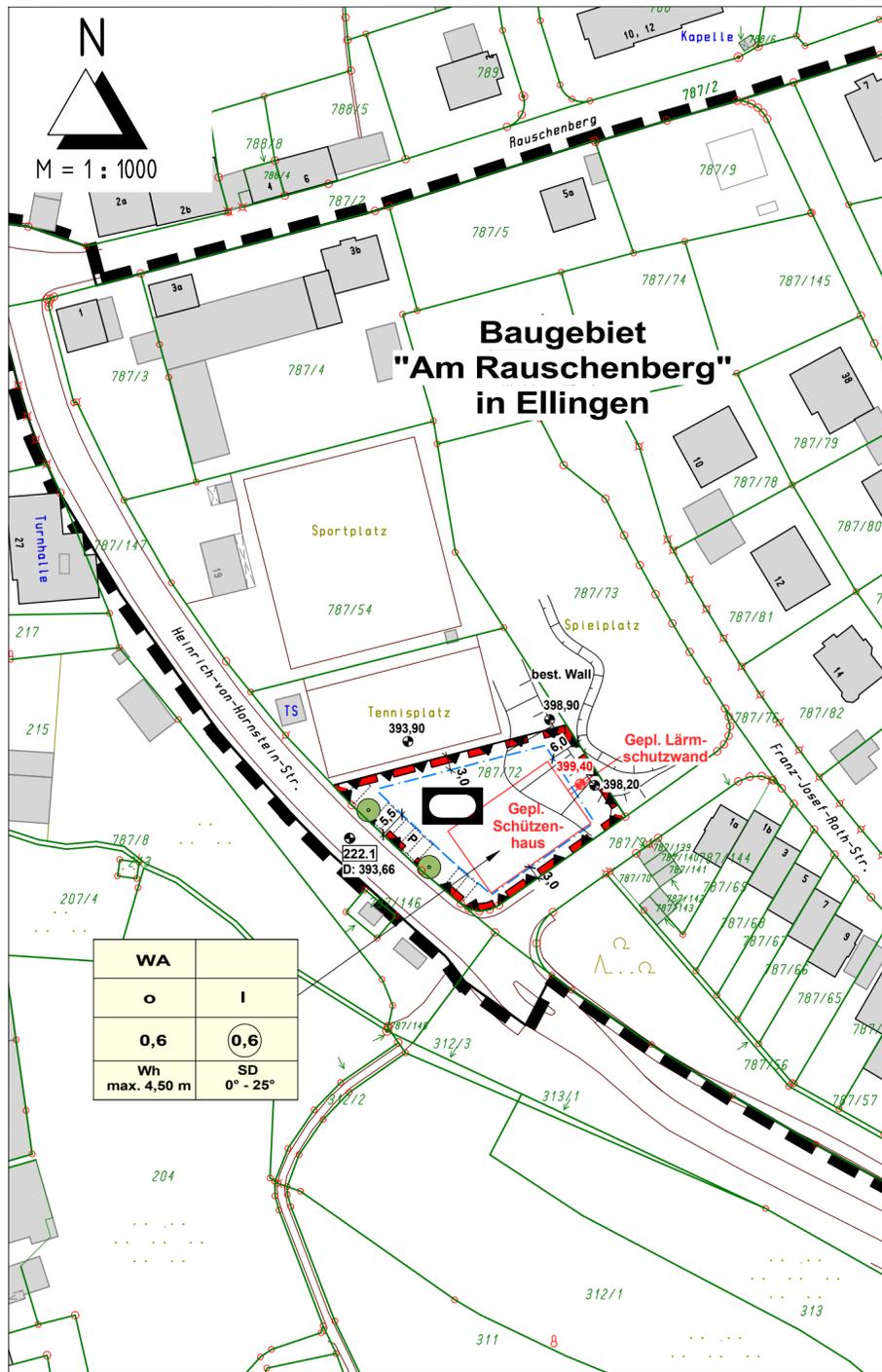


Festsetzungen durch Planzeichen für den Änderungsbereich

- WA** Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNV
- I** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
0,6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- o** Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB)
Offene Bauweise
Baugrenze
- o** Bauflächen für den Gemeinbedarf
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- o** Erhalt von bestehenden Bäumen
- 0° - 25°** Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)
Dachneigung von - bis
SD Satteldach zulässig



Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
 - 3.2 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 Abstandsflächen einzuhalten.
4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke
 - 4.1 Für das Gebäude ist ein gleich geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° zulässig.
 - 4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
 - 4.3 Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere Straßenniveau der Gebäudeaußenwand, maximal 4,50m betragen.
 - 4.4 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.
 - 4.5 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig.
5. Flächenbefestigung
 - 5.1 Die Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm z. B. Kies- oder Schotterbefestigung, Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen.
6. Entwässerung
 - 6.1 Der Änderungsbereich ist im Trennsystem zu entwässern. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Zisternen gespeichert oder als Brauchwasser oder zur Bewässerung verwendet wird, entsprechend den technischen Regelwerken (TrennGW, TrennOG) getrennt zu erfassen, zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten.
 - 6.2 Für Einleitungen in einen Vorfluter oder in das Grundwasser sind Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen nur bis zu einer Gesamfläche von 50 m² zulässig.
7. Immissionsschutz
 - 7.1 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen entstehen.
 - 7.2 Die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung sind zwingend einzuhalten.
8. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen
 - 8.1 Der ursprüngliche Bebauungsplan wird im Änderungsbereich aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt. Die Änderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Sonstige Festsetzungen

- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BimSchG
- Änderungsbereich

Planzeichen für Hinweise

- Geltungsbereich Baugebiet "Am Rauschenberg"
- Parken
- best. Höhenkote
- best. Wall
- gepl. Höhe Lärmschutzwand
- gepl. Lärmschutzwand

Nutzungsschablone

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

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ in Ellingen beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ hat in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ellingen, den _____

Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Rauschenberg“ ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)



5. Änderung Bebauungsplan "Am Rauschenberg"

Aufgestellt: Pleinfeld, 25.10.2018
Ergänzt: Pleinfeld, 11.04.2019



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