



## Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind 2 Vollgeschosse, davon  
1 Geschoss im Erdgeschoss und 1 Geschoss im Dachgeschoss (Nutzungsschablone **a**)  
oder  
1 Geschoss im Erdgeschoss und 1 Geschoss im Obergeschoss (Nutzungsschablone **b**)

2.2 Soweit sich aus dem bestehenden Gelände im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig

2.3 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 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.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 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.

4.3 Für talseitige der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsfächern eines Gebäudes sowie ohne Abstandsfächer errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Für auf diese Weise hergestellte Garagen gilt:

- Eine Unterkellerung ist zulässig.
- Die entstehenden Räume im Kellergeschoss dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- Eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

4.3 Bei Gebäuden mit einer Wohnheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohnheit pro Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.  
Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

### 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° - 48°,
- eine Wandhöhe von maximal 5,00 m ab OK Rohfußboden EG sowie
- einem Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablone **b**

- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° - 38°,
- eine Wandhöhe von maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG.

5.2 Gemäß den dargestellten Schemaschnitten darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

5.3 Für untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.

5.4 Dachüberstände sind bis maximal 50 cm am Ortgang und bis maximal 75 cm an der Traufe zulässig.

5.5 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 Ortgang 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.

5.6 Zwerghägel sind in Verbindung mit den Nutzungsschablonen **a** und **b** ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximalen Breite beträgt 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

### 6. Flächenbefestigung

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungssarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

### 7. Grüngestaltung

7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

### 8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

### 9. Schallschutz

9.1 Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspiegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) einzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

9.2 Luftwärmepumpen, die den Schalleistungspiegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhäusen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Tiefenfrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen" (Auszug Teil III) und "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft" verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspiegel sind einzuhalten.

### 10. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

10.1 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.

## Verfahrensvermerke

- Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim 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 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
- Zu dem Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim 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 zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim 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 Sommerkeller“ in Stopfenheim in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Ellingen, den \_\_\_\_\_

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt  
Ellingen, den \_\_\_\_\_

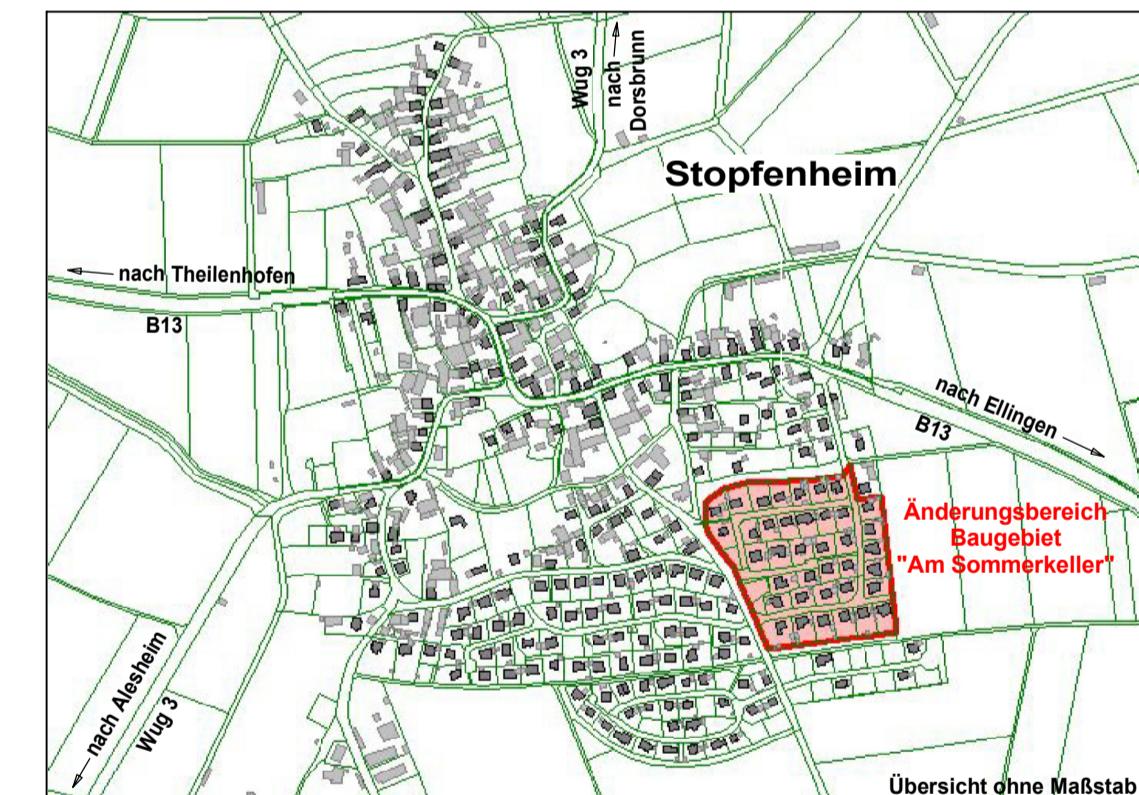
Walter Hasl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

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

Walter Hasl, 1. Bürgermeister

(Siegel)



## Festsetzung durch Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise

SD, WD Satteldach, Walmdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone

25° - 35° zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilige Nutzungsschablone

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

bestehende Grünfläche

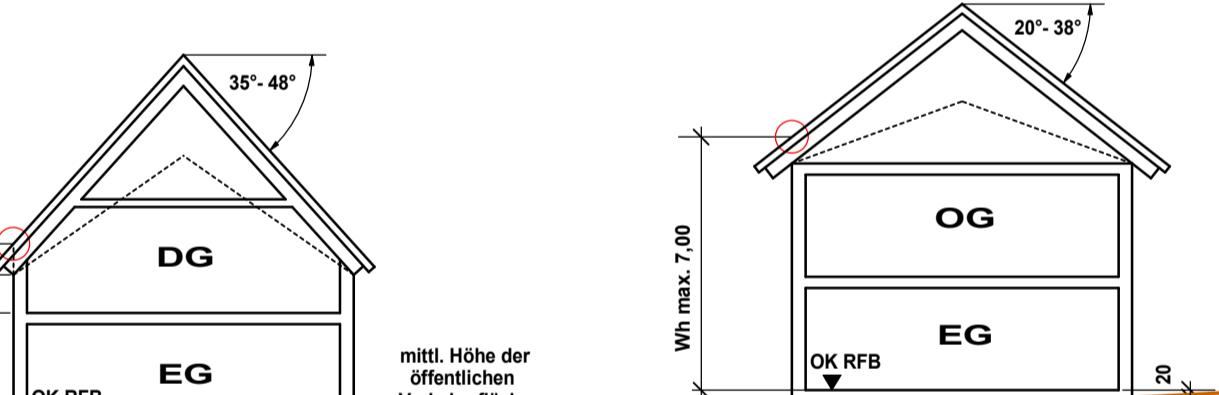
bestehender Baum

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Änderungsbereich

### Nutzungsschablone **a**



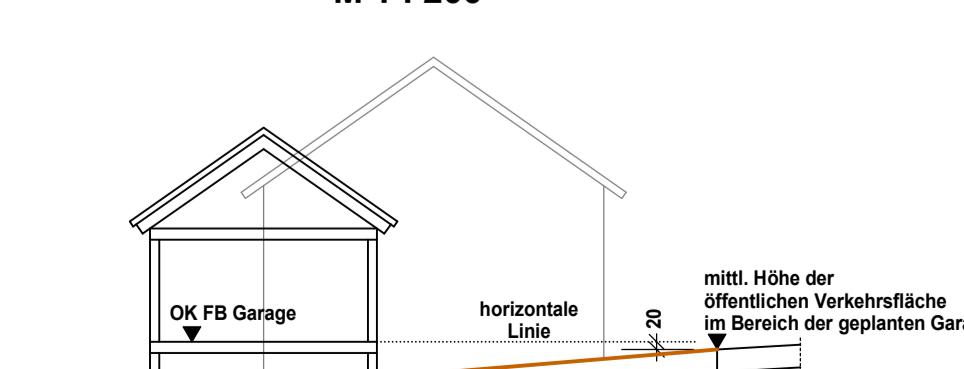
### Nutzungsschablone **b**

WA	II
0,30	0,60
○ E SD/WD 35° - 48°	SD/WD 20° - 38°
WH max. 5,00m	WH max. 7,00m

### Schema Nutzungsschablone

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

### Schemaschnitt Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200



## Planzeichen für Hinweise

Maße in Meter

Flurstücksgrenzen

bestehende eingeschossige Bebauung

bestehende zweigeschossige Bebauung

## 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Sommerkeller" in Stopfenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, 17.01.2019



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