

Unveränderte Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich

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 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].
- 2.2 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.

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 Einzel- und Doppelhäuser 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 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.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 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°.
- 5.2 Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw. soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche 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.
- 5.3 Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortsgang und bis zu 75 cm an der Traufe zulässig.
- 5.4 Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.
- 5.5 Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
- 5.6 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. Zwerchgebel 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.
- 5.7 Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.
- 5.8 Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50m), mit Holzlattenzäunen, und/oder Stabgitterzäunen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20m, gemessen von Oberkante Gehweg bzw. Mehrzweckstreifen, nicht überschreiten. Sockelmauer sind nicht zulässig.
- 5.9 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

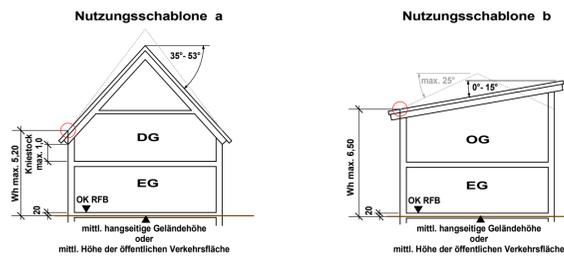
Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau“ 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 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ hat in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf zur 1. Änderung 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.
6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ 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 zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Windhofplateau West“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Windhofplateau West“ ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____
- Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)

Festsetzungen durch Planzeichen

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
- II** Maß der baulichen Nutzung
- II / D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- 0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
- o** Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
- o** 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
- ED** Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Mehrzweckfläche
 - Geh- / Radweg
 - 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
 - Änderungsbereich

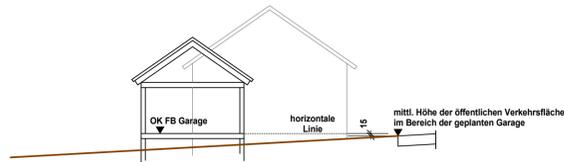
Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200



a	
WA	II / D
0,30	0,60
o ED	SD/WD 35° - 53°
WH max. 5,20m	Kniestock max. 1,00m

b	
WA	II
0,30	0,60
o ED	SD/WD max. 25°
WH max. 6,50m	PD/FD 0° - 15°

Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Ergänzende Festsetzungen durch Text für den Änderungsbereich

- Zu**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulässig.

9. Garagen

- 9.1 Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 15 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.

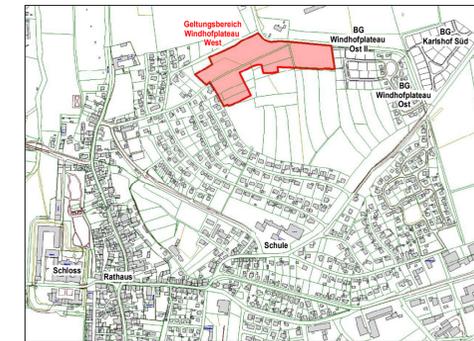
10. Schallschutz Luftwärmepumpen

- 10.1 Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B. Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
- 10.2 Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente 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 Schalleistungspegel sind einzuhalten.

11. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

- 11.1 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.

Übersichtsplan



Stadt Ellingen



1. Änderung Bebauungsplan "Windhofplateau West"

Aufgestellt: Pleinfeld, 23.05.2019



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 | 91165 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 | Fax 09144-94602