

**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**
- o** Offene Bauweise
- SD, WD, PD, FD** Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone
- 0° - 53°** zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone
- Baugrenze**
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche**
- Mehrzweckfläche**
- Geh-/Radweg**
- Grünflächen**
- öffentliche Grünfläche**
- Spielplatz**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 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**
- 1** Parzellennummer

**Festsetzungen durch Text**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6
  - 2.2 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]).
  - 2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Geländes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulässig.
  - 2.4 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 Abstandsflächen 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 Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes 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.
  - 4.4 Bei Gebäuden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit 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]
    - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 53°
    - eine Wandhöhe von maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG sowie
    - Kniestocke 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 bis maximal 25°.
    - Eine Wandhöhe von maximal 6,50 m ab OK Rohfußboden EG sowie
  - 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 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° - 53° 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. Zwerchgiebel 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 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
- 6. Flächenbefestigung**
  - 6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfüge) 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. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.
- 8. Entwässerung**
  - 8.1 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.
- 9. Immissionsschutz**
- 9.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen**

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollbetrieb 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.

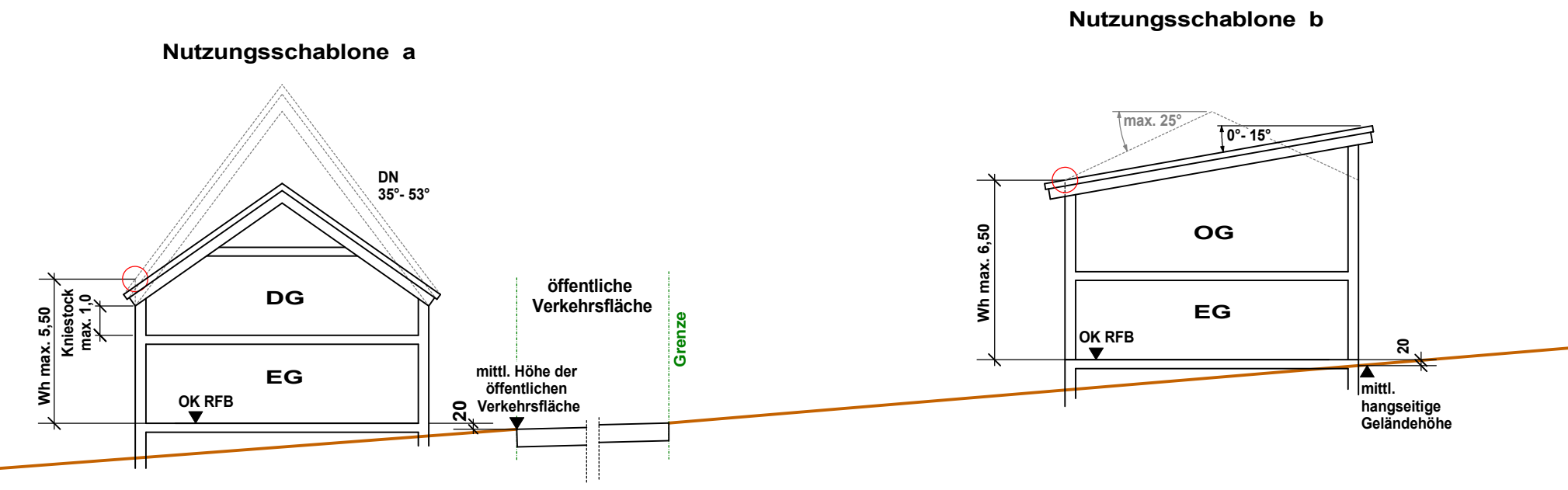
Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (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.
- 9.2 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

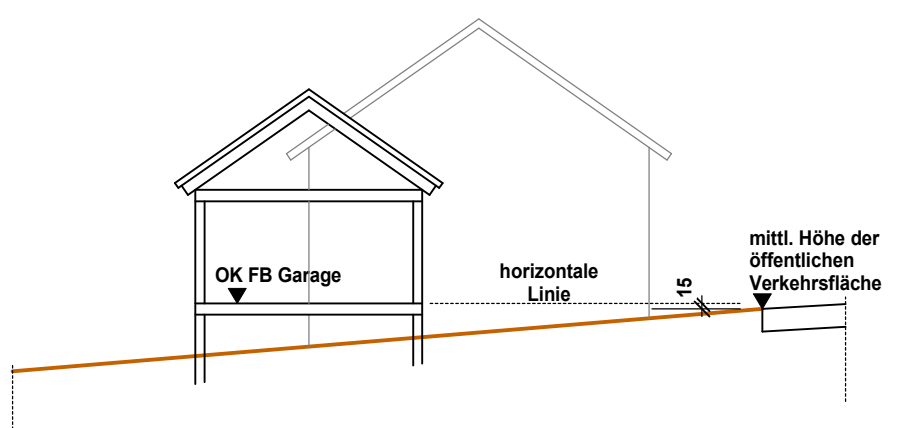
**Verfahrensvermerke**

1. Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans „Windhofplateau West II“ in Ellingen im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgegeben.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau West II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau West II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Windhofplateau West II“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Ellingen, den \_\_\_\_\_  
Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)
5. Ausgefertigt  
Ellingen, den \_\_\_\_\_  
Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Windhofplateau West II“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Windhofplateau West II“ ist damit in Kraft getreten.  
Ellingen, den \_\_\_\_\_  
Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200**



**Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200**

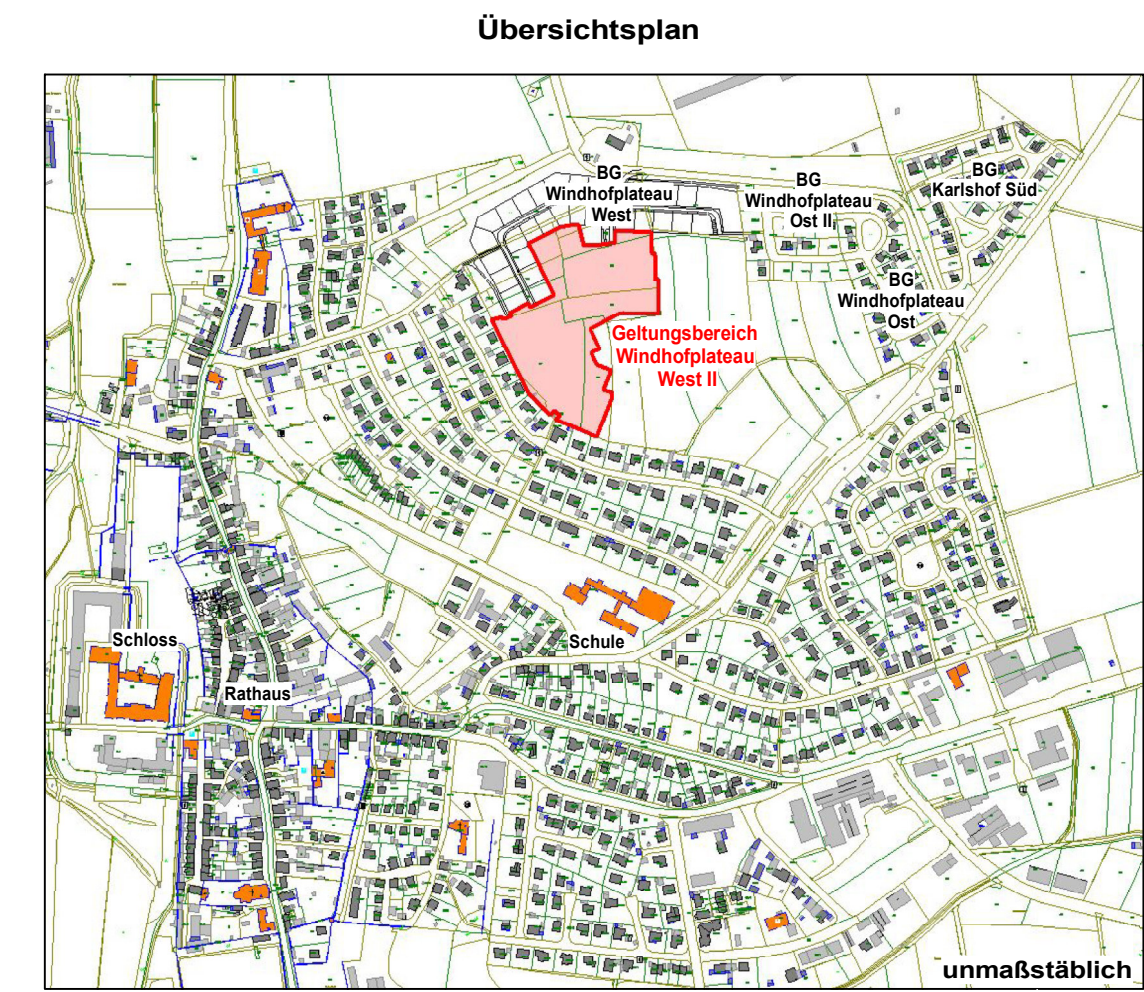


**Schema Nutzungsschablone**

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

a	
WA	II / D
0,3	0,6
o ED	SD/WD max. 25°
WH max. 5,50 m	Kniestock max. 1,00 m

b	
WA	II
0,3	0,6
o ED	SD/WD max. 25°
WH max. 6,50 m	PD/FD 0° - 15°



**Stadt Ellingen**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Windhofplateau West II"**

Aufgestellt: Pleinfeld, 17.01.2019