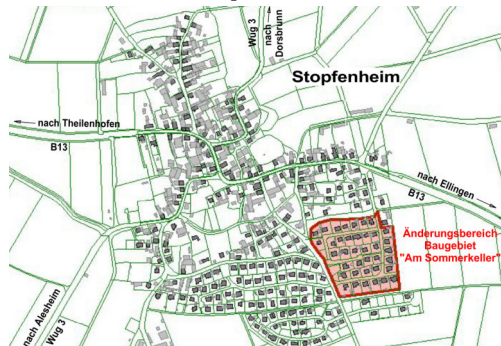


# Stadt Ellingen



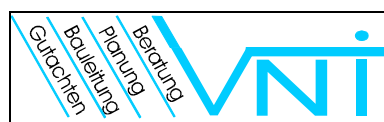
## BEGRÜNDUNG zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Sommerkeller“ in Stopfenheim



### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 17.01.2019  
Stand: Pleinfeld, 25.07.2019



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

## **1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes**

Gemäß Beschluss des Stadtrates vom 17.01.2019 soll der rechtswirksame Bebauungsplan "Am Sommerkeller" in Stopfenheim geändert werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist, überholte Festsetzungen zu streichen und teilweise durch zeitgemäße Festsetzungen zu ergänzen.

Eine weitere Zielsetzung ist auf den bestehenden Bauparzellen eine Nachverdichtung zu ermöglichen um zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum ohne zusätzliche Bodenversiegelung zu schaffen. Die vorhandene Infrastruktur wird dabei besser ausgenutzt.

Die Bebauungsplanänderung entspricht auch dem Wunsch mehrerer Grundstücksbesitzer zur Aufstockung bestehender Wohngebäude zur Mehrgenerationennutzung.

Nachdem in der Vergangenheit mehrere Vorhaben unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurden, sollen zukünftig Bauvorhaben nach den geänderten Festsetzungen im Freistellungsverfahren möglich sein.

Zielsetzung ist ferner, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht für Bebauung und Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, sondern zur Sicherung der Ernährung, Erhalt der offenen Naturflächen sowie der Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die ursprünglich geplante Umgehungsstraße im südlichen Anschluss wird nicht weiterverfolgt und wurde bereits durch das Baugebiet „Trappfeld“ überbaut.

Im direkten südlichen Anschluss an das Baugebiet Sommerkeller wurde mit dem Baugebiet Trappfeld eine weitere Wohnbebauung ausgewiesen, sodass das Baugebiet Sommerkeller nicht mehr den Ortsrand bildet. Im Baugebiet Trappfeld wurde im Gesamtbereich eine 2-geschossige Bauweise zugelassen. Daraus resultierend, besteht für den südlichen Rand des Baugebiets Sommerkeller keine Notwendigkeit einer 1-geschossigen Bauweise.

Die im derzeitigen rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Baugrenzen stimmen aufgrund einer geänderten Parzellierung sowie geänderter öffentlicher Verkehrsflächen nicht mit dem Bestand überein. Die Baugrenzen werden deshalb im Gesamtbereich unter Beachtung der bestehenden Bebauung neu festgesetzt.

Eine ursprünglich durch das Baugebiet geführte 20 kV Leitung besteht nicht mehr. Damit verbundene Schutzzonen und Abstandsflächen können entfallen.

Vorhandene Garagen entsprechen nicht den Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans.

Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Landschaftsbild sind, aufgrund des vorgelagerten Baugebiet „Trappfeld“, nicht zu erwarten

Die Bebauungsplanänderung erfolgt nachdem die Grundzüge der Planung betroffen sind in im Regelverfahren

## **2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebaulichen Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen. Dies entspricht der Änderung des Bebauungsplans.

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 3.700 Einwohner. Ellingen ist über drei Abfahrten an die westlich gelegene Umgehung der B 2/ B 13 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Stadtgebiet. Die Eisenbahntrasse Treuchtlingen - Nürnberg verläuft westlich der Ortslage.

Der Ortsteil Stopfenheim liegt in einer weiten Offenlandschaft an der Bundesstraße B 13 ca. 6 km westlich von Ellingen. Im Ort kreuzt die B 13 die Kreisstraße Wug 3 von Alesheim (im Südwesten) nach Dorsbrunn (im Nordosten). An örtlichen Besonderheiten sind die Deutschordensvogtei (Stopfenheimer Schloss) und die zentral im Ort gelegene Pfarrkirche St. Augustinus zu nennen.

Ellingen ist im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken als zentraler Ort der Kategorie bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Ellingen soll als Kleinzentren zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität, die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs und die Versorgungszentralität sind möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken Az. 420-603/17-3/17 vom 19.03.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches

Das Baugebiet „Am Sommerkeller“ liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Stopfenheim. Im Westen und Norden schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Süden ist das neue Baugebiet „Trappfeld“ entstanden. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen

**Baugebiet Trappfeld**

**Baugebiet Sommerkeller**



**Ansicht von Osten**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die 5. Änderung. Die Bebauungsplanänderung Nr. 1 bis Nr. 4 sind in der folgenden Übersicht dargestellt.



Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,272 ha.



#### **4. Bauliche Nutzung**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 1 und § 4 BauNVO.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan ist eine 2-geschossige Bauweise nur in Teilbereichen zulässig. Im Änderungsbereich sind im Gesamtbereich 2 Vollgeschosse (als Obergrenze), davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Ober-/Dachgeschoss zulässig.

Davon betroffen sind:

- im Nordwesten die Fl. Nr. 198, 199 und 201.
- An der Ostseite Fl. Nr. 225/6, 226, 226/1, 227, 228. Die Fl. Nr. 225/6; 227 und 228 haben bereits ein 2. Stockwerk.
- Im Westen Fl. Nr. 223, 225/2, und 225/3.
- Im Süden Fl. Nr. 225/7, 225/8, 225/9, 225/10, 225/11 und 225/12.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 (bisher 0,3) und eine Geschossflächenzahl von 0,6 (bisher 0,5) festgesetzt.

##### **4.3 Baugrenzen**

Im Änderungsbereich wurden neue Baugrenzen festgesetzt. Nach Süden erfolgt dies maßvoll, damit kleinere bauliche Veränderungen mit geringer Vergrößerung im Grundriss möglich sind, ohne dass nachbarschaftliche Belange dadurch wesentlich betroffen werden.

##### **4.5 Garagen**

Die Festsetzungen zum Garagenstandort entfallen.

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

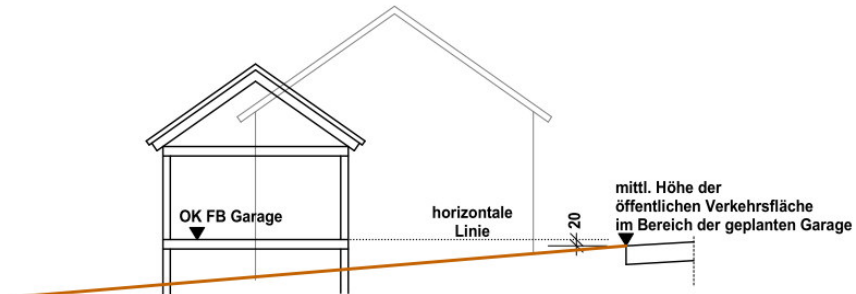
Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

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 wird durch eine um 30 cm über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, an der Grundstücksgrenze an der die Garage errichtet werden soll, gelegene horizontale Linie bestimmt. 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.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist nur die nördliche Parzellenreihe von dieser Festsetzung betroffen.

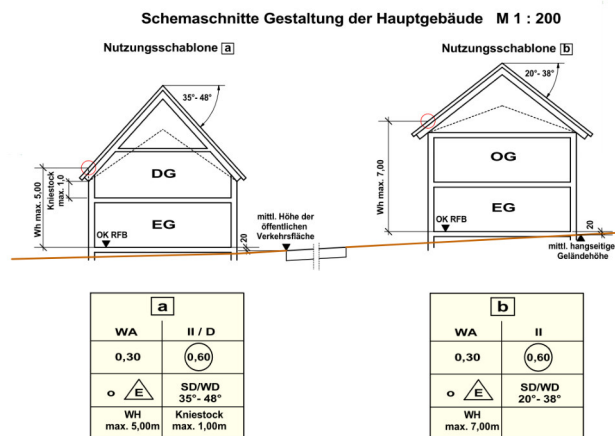
**Schemaschnitt  
für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen  
M 1 : 200**



**4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

Neue Festsetzungen:

- Dachneigung 35 – 48 ° (Nutzungsschablone „a“) oder 20 – 38 ° (Nutzungsschablone „b“) bisher 25 – 30 °.
- Kniestöcke und Dachgauben sind in Verbindung mit der Nutzungsschablone „a“ zulässig.
- Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° in Verbindung mit der gemäß Nutzungsschablone „a“ und „b“ zulässig.



Die Festsetzungen im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan für Zäune und der Farbe der Dacheindeckungen entfallen.

**5. Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs wurde bereits hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin im Mischsystem.



## **6. Immissionen**

Es bestehen keine Immissionsschutzaufgaben im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan.

Für den Betrieb von Luft – Luft Wärmepumpen wurden zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen. Immer häufiger entscheiden sich Hausbesitzer bei der Heizung für eine Ergänzung durch eine Luft – Luft Wärmepumpe.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat deshalb einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb 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  $\leq 34$  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 „Tieffrequente 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.

## **7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft bleibt unverändert. Da kein zusätzlicher Eingriff im Sinne des § 8a Absatz 1 BayNatSchG erfolgt, ist nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da der ursprüngliche Eingriff zulässig war bzw. bereits ausgeglichen wurde.

## **8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung**

- 8.1 Nachteile durch die Änderung des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet sowie in der benachbarten Bebauung wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten.