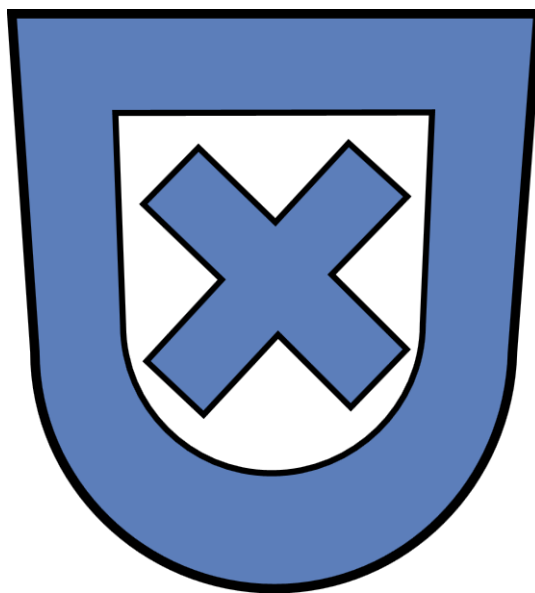


Bebauungsplan  
„1. Änderung Bebauungsplan von Hornstein Strasse“  
der Stadt Ellingen



Verfasser:

ARCHITEKTUR-UND INGENIEURBÜRO  
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur  
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin  
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur



Münchener Straße 88      Tel: 09171/89 55 372      Fax: / 89 55 427  
91154 Roth                      E-mail: info@eisenberger-streb.de

Aufgestellt:

24.10.2019

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Deckblatt .....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Textliche Festsetzungen .....	3-5

## **TEIL „B“ FESTSETZUNG DURCH TEXT**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung – BauNVO § 1 und § 6 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässig (als Obergrenze) sind im Bereich des Mischgebietes 3 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoss. Soweit aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes, unter Beachtung der festgesetzten Höhenlage des Erdgeschosses, im Untergeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss entsteht, ist dieses zusätzlich zulässig.

### **3. Bauweise**

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt

3.2 Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgelegt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten. Die Errichtung von Garagen, Nebenräumen einschließlich deren Zufahrten ist auch außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig. Nebengebäude dürfen an der Grenze eine mittlere Wandhöhe von 3,50m nicht überschreiten.

### **4. Garagen**

4.1 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden kann als Sattel-, Pult- oder Flachdach ausgebildet werden.

4.2 Garagen sind mit einem Stauraum von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Je Wohneinheit ist mindestens 1 überdachter Stellplatz, nach Möglichkeit mit einer Dachbegrünung, zu erstellen. Für die Gesamtnutzung (Wohnnutzung u. sonstige Nutzung) sind nach BayBO insgesamt die Stellplätze entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV vom 30. November 1993 (Anlage) nachzuweisen.

## 5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

- 5.1 Der Dachüberstand darf bezogen auf den Hauptkörper am Ortgang höchstens 30 cm und an der Traufe höchstens 70 cm betragen. Konstruktionsbedingte größere Dachüberstände können, soweit die Grundzüge der Gestaltung nicht verändert werden, zugelassen werden.
- 5.2 Dacheinschnitte sind unzulässig. Stehende und liegende Gauben sind bis zu maximal der halben Fassadenlänge zulässig. Zwerchhäuser können bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach erstellt werden. Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig, soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 0,50 m eingehalten wird.
- 5.3 Als Dacheindeckungen sind Ziegel, bzw. Betondachsteine in den Farben Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau-, oder in Anthrazittönen möglich. Des Weiteren sind Blech- und Foliendächer zulässig.
- 5.4 Die Traufhöhe darf maximal 10,00 m über dem mittleren hangseitigen Geländeniveau liegen.

## 6. Einfriedungen im Mischgebiet

- 6.1 Einfriedungen sind nicht zwingend herzustellen.
- 6.2 Einfriedungen zum öffentlichen Raum. Als Einfriedungen sind Holzlattenzäune sowie Metallzäune aus geraden Stäben mit einer Gesamtzaunhöhe von größer 90 cm bis max. 1,20m zulässig
- 6.3 Die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit einer Hecke bepflanzt oder mit Maschendrahtzaun mit maximal 1,30 m Gesamthöhe eingezäunt werden. Sichtblenden sind nicht zulässig.

## 7. Flächenbefestigungen

- 7.1 Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Natursteine und Betonpflaster mit Splitt oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zugelassen.

## 8. Entwässerung

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.

## 9. Grüngestaltung

Der Gebäudeeingrünung kommt eine besondere Bedeutung zu, da die Dimension der Baukörper durch Eingrünung verringert wird und sich so besser ins Bauumfeld einfügt.

Zur Zufahrtsstraße hin – Straßenraum bestimmend – sind deshalb 3 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Das zurück liegende Gebäude ist ebenfalls mit 4 Bäumen I. Ordnung einzugrünen. Geschnittene Formhecken wie Eibe und Hainbuche sind zur Parkplatzeingrünung zugelassen. Bei den frei wachsenden Hecken sind überwiegend heimische Wildsträucher zu verwenden.

Die Sträucher können auch als Solitärsträucher verwendet werden.

Dachbegrünungen sind auf allen Flachdächern in intensiver oder extensiver Form zu bauen.

Sonstige Grünflächen sollen gärtnerisch mit Stauden – evtl. mit heimischen Wildstauden bepflanzt werden.

Bei der Rasenansaat sollten die Rasenmischungen aus der Gruppe der Landschaftsrasen (RSM 7) stammen und gegebenenfalls die Mähintervalle verlängert werden (1 x pro Monat).

### Pflanzenlisten

#### Bäume I. Ordnung

Tilia platyphyllos	H 3xv 16 - 18
Qercus petraea	H 3xv 16 – 18
Acer platanoides	H 3xv 16 – 18

#### Bäume II. Ordnung

Acer campestre	H 3xv mB 12 – 14
Carpinus betulus	H 3xv mB 12 – 14

#### geschnittene Hecken

Stück Carpinus betulus

Stück Cornus mas

Stück Taxus baccata

### heimische Wildhecke

Stück Viburnum lantana	v. Str. 4 Tr.60 - 100
Stück Syringa vulgaris	v. Str. 3 Tr.60 - 100
Stück Salix caprea	v. Str. 4 Tr.60 – 100
Stück Cornus mas	v. Str. 3 Tr.60 - 100
Stück Sambucus nigra	v. Str. 3 Tr.60 - 100
Stück Cornus sanguinea	v. Str. 4 Tr.60 - 100
Stück Rosa rubiginosa	v. Str. 3 Tr. 60 - 100
Stück Ligustrum vulgare	v. Str. 6 Tr.60 - 100
Stück Euonymus europaeus	v. Str. 3 Tr. 60 - 100
Stück Crataegus monogyna	v. Str. 3 Tr.60 – 100
Stück Rosa canina	v. Str. 3 Tr. 60 - 100
Stück Corylus avellana	v. Str. 6 Tr. 60 - 100

### 10. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ellingen, den .....

---

Walter Hasl 1. Bürgermeister