



### Festsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 Baunutzungsverordnung.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 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**)
  - Soweit sich aus dem bestehenden Gelände im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zulässig
  - Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - 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.
  - Es gilt die offene Bauweise.
  - Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
  - 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 (Carpools) 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 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.
  - 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.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
  - 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.
  - Gemäß den dargestellten Schemaschnitten darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
  - Für untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.
  - Dachüberstände sind bis maximal 50 cm am Ortsgang und bis maximal 75 cm an der Traufe zulässig.
  - Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone **a** als Schlep-, 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 in Verbindung mit den Nutzungsschablonen **a** und **b** ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale 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.

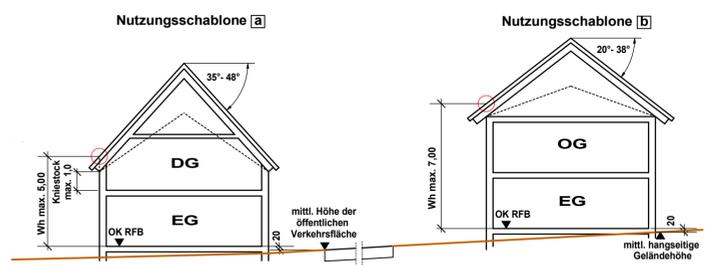
### Verfahrensvermerke

- 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.
- 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)
- Ausgefertigt Ellingen, den \_\_\_\_\_  
  
Walter Hasl, 1. Bürgermeister (Siegel)
- 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 jeweilig Nutzungsschablone
- Baugrenze**
- E** 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**

### Schemaschnitte Gestaltung der Hauptgebäude M 1 : 200

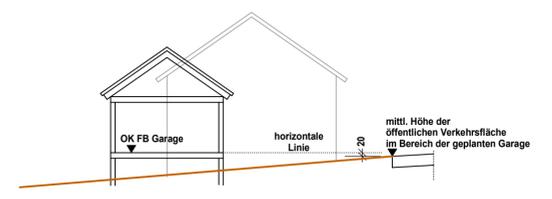


a		b	
WA	II / D	WA	II
0,30	0,60	0,30	0,60
	SD/WD 35°-48°		SD/WD 20°-38°
WH max. 5,00m	Kniestock max. 1,00m	WH max. 7,00m	

### Schema Nutzungsschablone

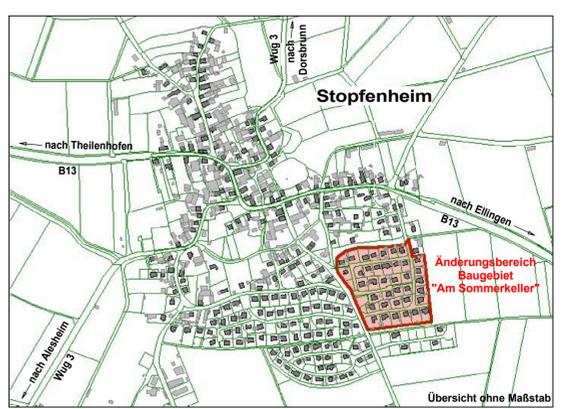
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

### Schemaschnitt für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen 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  
Stand: Pleinfeld, 25.07.2019  
Stand: Pleinfeld, 24.10.2019



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