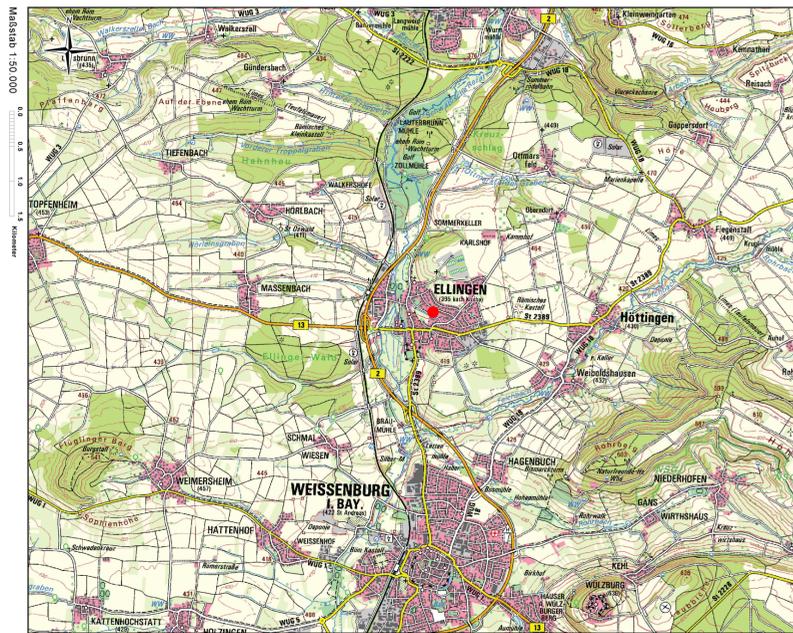


# Übersichtsplan M 1 : 50000



Kartengrundlage: TK 50 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

## Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Erdgeschoss EG + 1. Obergeschoß 1.OG + 2. Obergeschoß 2.OG)
- 0,6  
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstgrenze
- 1,2  
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E oder D  
Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)
- WH<sub>hangseitig</sub> 9,0 m  
WH<sub>talseitig</sub> 11,0 m  
max. zulässige Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- DN  
zulässige Dachneigung
- PD  
Pultdach
- FD  
Flachdach
- Nutzungsschablone für Art u. Maß der baul. Nutzung

MI	III
0,6	1,2
DN 0°-8°	WH <sub>hang</sub> 9,00 m WH <sub>tal</sub> 11,00 m PD, FD
o	

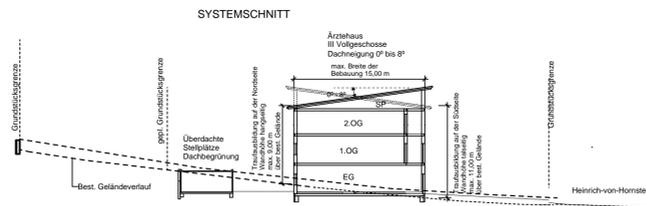
Baugebietskategorie	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Dachneigung	max. Wandhöhe über nat. Gelände hangseitig max. Wandhöhe über nat. Gelände talseitig
offene Bauweise	Dachformen

## Planzeichen für Hinweise

- bestehende Gebäude
- Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- Maße in Meter
- vorgeschriebene Grundstückszufahrt
- Vorgeschlagene Lage der Hauptgebäude mit max. Ausdehnung der Hauptgebäude
- Flächen für überdachte Stellplätze mit geschlossenen Seitenwänden
- Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück

## Festsetzungen durch Text

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO. Entgegen der Abstandsflächenregelung der BayBO dürfen sich die Abstandsflächen innerhalb des Grundstückes überdecken. Hierbei ist ein Mindestabstand der Gebäude zueinander von 5,00 m einzuhalten.
- Dächer**  
Dacheindeckung: Ziegel, bzw. Betondachsteine in den Farben Rot-, Rotbraun-, Braun-, Grau-, oder Anthrazitöne oder als Blech- bzw. Foliendach
- Garagen und Nebengebäude**  
Nebengebäude, Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
- Grünordnung**  
4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind gärtnerisch zu gestalten. Je Grundstück sind vier Bäume zu pflanzen. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Bäume und Sträucher zulässig.
- Stellplätze und Zufahrten** sind versickerungsfähig zu gestalten (z. Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine usw.)
- Schallschutz**  
Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Büro Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg Untersuchungen der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Das Gutachten vom 31.08.2020 liegt der Begründung als Anlage bei.  
6.1 Baulicher Schallschutz im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen auf Fahrstreifen der Stellplätze. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Rampe oder der Fahrstreifen sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubte Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden. Die Stellplätze der Wohnanlage sind mit geschlossenen Seitenwänden einzuhausen.



## Textliche Hinweise

- Bodendenkmalpflegerische Belange:**  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Deutsche Telekom Technik GmbH:**  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**  
Mit wassergefährdenden Stoffen darf nur so umgegangen werden (Lagerung, Abfüllung, etc.), dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau des Vorhabens ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen des Bauantrages detailliert darzustellen.

- Verkehrsflächen**  
öffentliche Verkehrsfläche
- F+R  
Fuß- und Radweg
- Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
öffentliche Grünflächen
- gärtnerisch gestaltete Grünflächen
- Bäume I. bzw. II. Ordnung (ohne Standortbindung)
- heimische mesophile Wildhecke
- geschnittene Hecken (ohne Standortbindung)
- zu erhaltende Bäume

## Zeichnerische Festsetzungen



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ellingen hat in der Sitzung am ..... die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans "Von Hornstein Strasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
- Der Entwurf der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Stadt Ellingen, den .....

Erster Bürgermeister Matthias Obernöder

Anlage 1

# STADT ELLINGEN VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VON HORNSTEIN STRASSE" NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES

der Stadt Ellingen



M 1 : 500

Entwurf Fassung vom: 20.08.2020

Aufgestellt:  
Roth, den 20.08.2020

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

