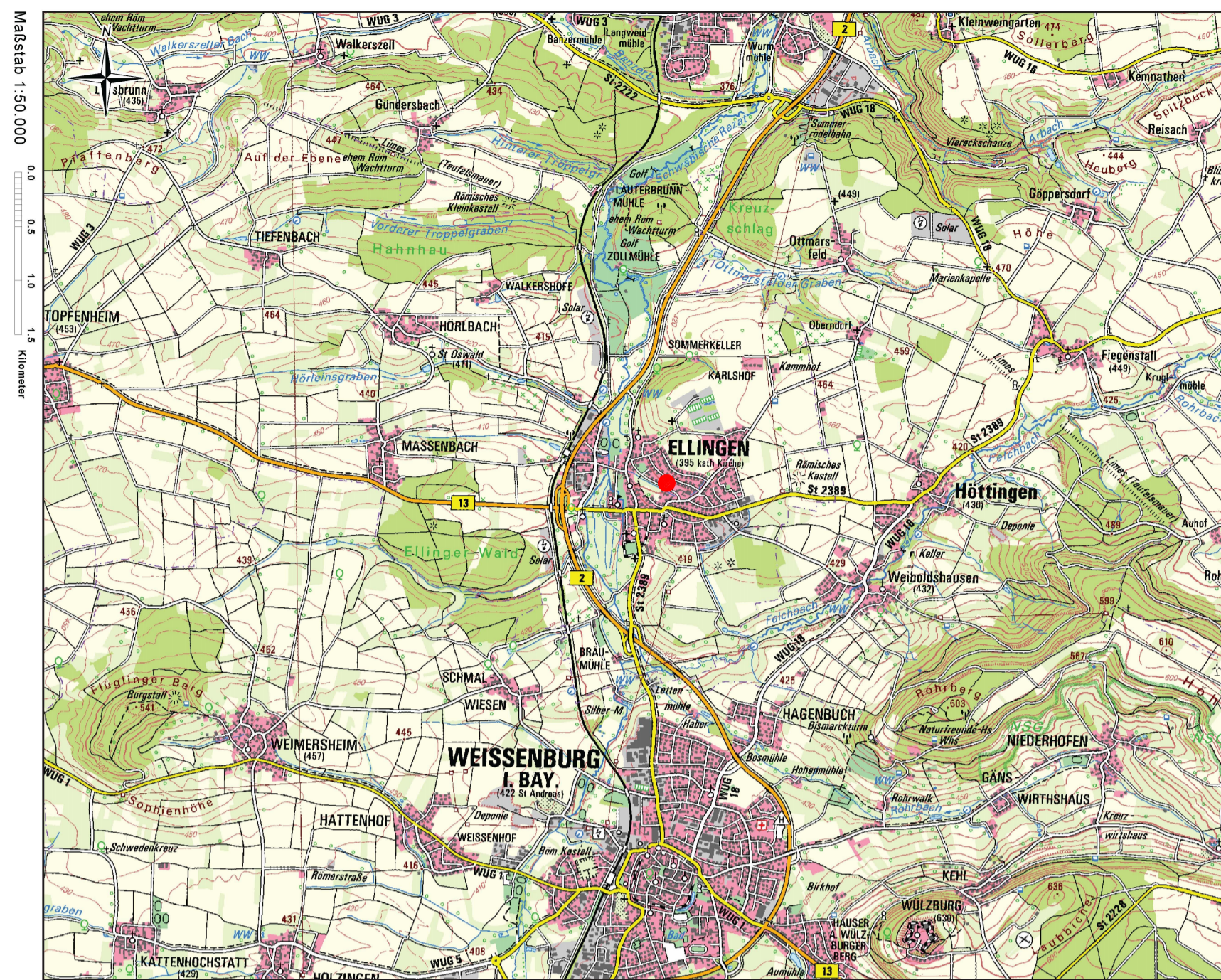


Übersichtsplan M 1 : 50000



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
- Baugrenze** (§23 Abs. 3 BauNVO)
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 _{hangseitig} 9,00 m WH _{talseitig} 11,00 m PD, FD
o	

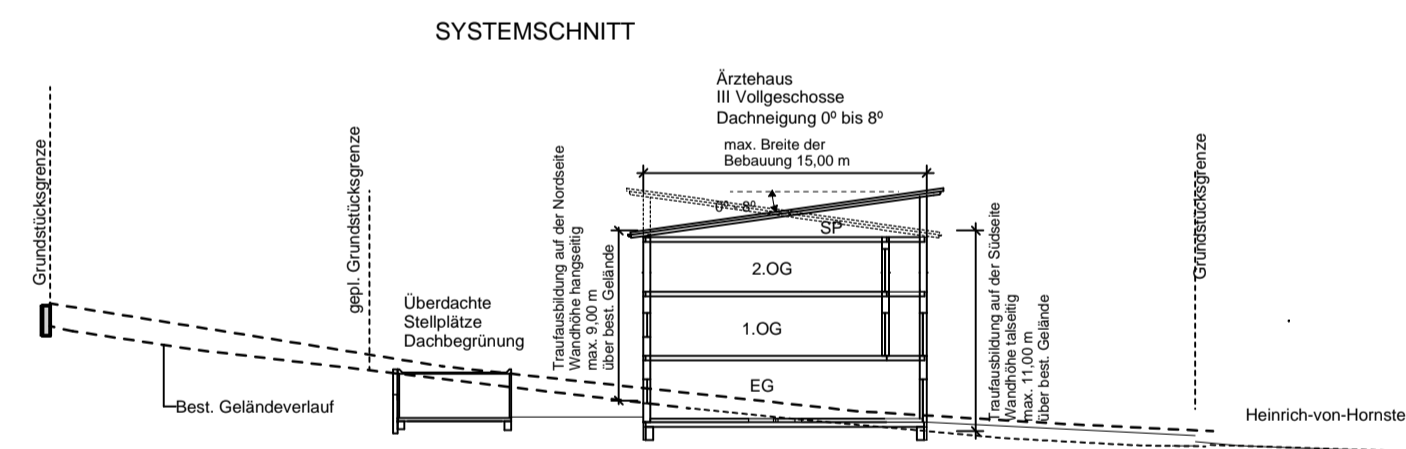
Baugebietskategorie	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Dachneigung	max. Wandhöhe über nat. Gelände hangseitig max. Wandhöhe über nat. Gelände talseitig
offene Bauweise	Dachformen

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 20.08.2020 die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans "Von Hornstein Strasse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.09.2020 bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes "Von Hornstein Strasse" in der Fassung vom 20.08.2020 hat in der Zeit vom 09.09.2020 bis 08.10.2020 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 20.08.2020 hat in der Zeit vom 09.09.2020 bis 08.10.2020 stattgefunden.
- In der Sitzung des Stadtrates vom 22.10.2020 wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit- und gegeneinander abgewogen und der unter Beachtung der erfolgten Abwägung erarbeitete Entwurf der zuvor genannten Bauleitplanung gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 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 den 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 § 4 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

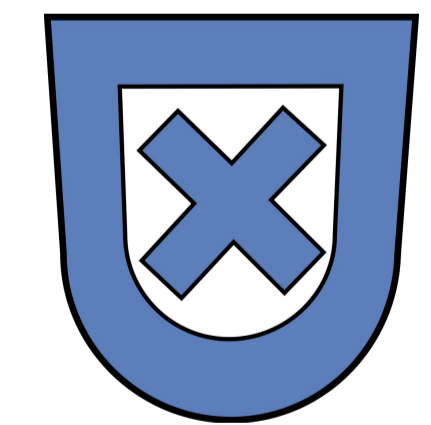
Anlage 1

STADT ELLINGEN

VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VON HORNSTEIN STRASSE"

NEUBAU EINES ARZTEHAUSES

der Stadt Ellingen



M 1 : 500

Entwurf Fassung vom: 22.10.2020

Aufgestellt:
Roth, den 22.10.2020

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
Dipl.-Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur
Dipl.-Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin
Dipl.-Ing. (FH) Robert Streb, Bauplaner
Münchener Straße 88 Tel.: 09171/89 55 372 Fax: / 89 55 427
91154 Roth E-mail: info@eisenberger-streb.de

