

VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES „VON HORNSTEIN STRASSE“

NEUBAU EINES ÄRZTEHAUSES

Fl.-Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF) Gemarkung Ellingen

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



Aufgestellt: 20.08.2020

Stand: 15.04.2021

INHALTSVERZEICHNIS

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Textliche Festsetzungen	3-7

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 Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

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. Die maximal möglichen Breiten und Längen des Ärztehauses werden festgesetzt. Die Lage der überdachten Stellplätze ist vorgegeben.

Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrundstücken sind entsprechend des Art. 6 der BayBO einzuhalten.

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.

4. Garagen

4.1 Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden kann als 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. Parkplätze, welche entlang der Grundstücksgrenze im öffentlichen Bereich liegen, dürfen zum Nachweis der Stellplätze verwendet werden. Diese Stellplätze müssen von der Stadt Ellingen abgelöst werden.

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 Wandhöhen, Dachneigungen:
Die maximale Wandhöhe über dem natürlichen Gelände wird bergseitig (Nordseite) auf max. 9,00 m und talseitig (Südseite) auf max. 11,00 m festgelegt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

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 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9. Schallschutz

9.1 Baulicher Schallschutz im Sinn von § 9, Abs1, Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen an den Stellplätzen und auf Fahrstrecken der Stellplätze. Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung). Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden. Die Stellplätze nördlich des Ärztehauses sind mit geschlossenen Seitenwänden einzuhausen.

9.2 Schallschutz Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat 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 < 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.

10. Grüngestaltung

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

Zur Zufahrtsstraße hin – Straßenraum bestimmend – sind deshalb 3 Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Das zurück liegende Gebäude ist ebenfalls mit 2 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

Qercus petraea	H 3xv 16 – 18
Acer campestre	H 3xv 16 – 18

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

11. Inkrafttreten

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ellingen, den

.....

Matthias Obernöder 1. Bürgermeister