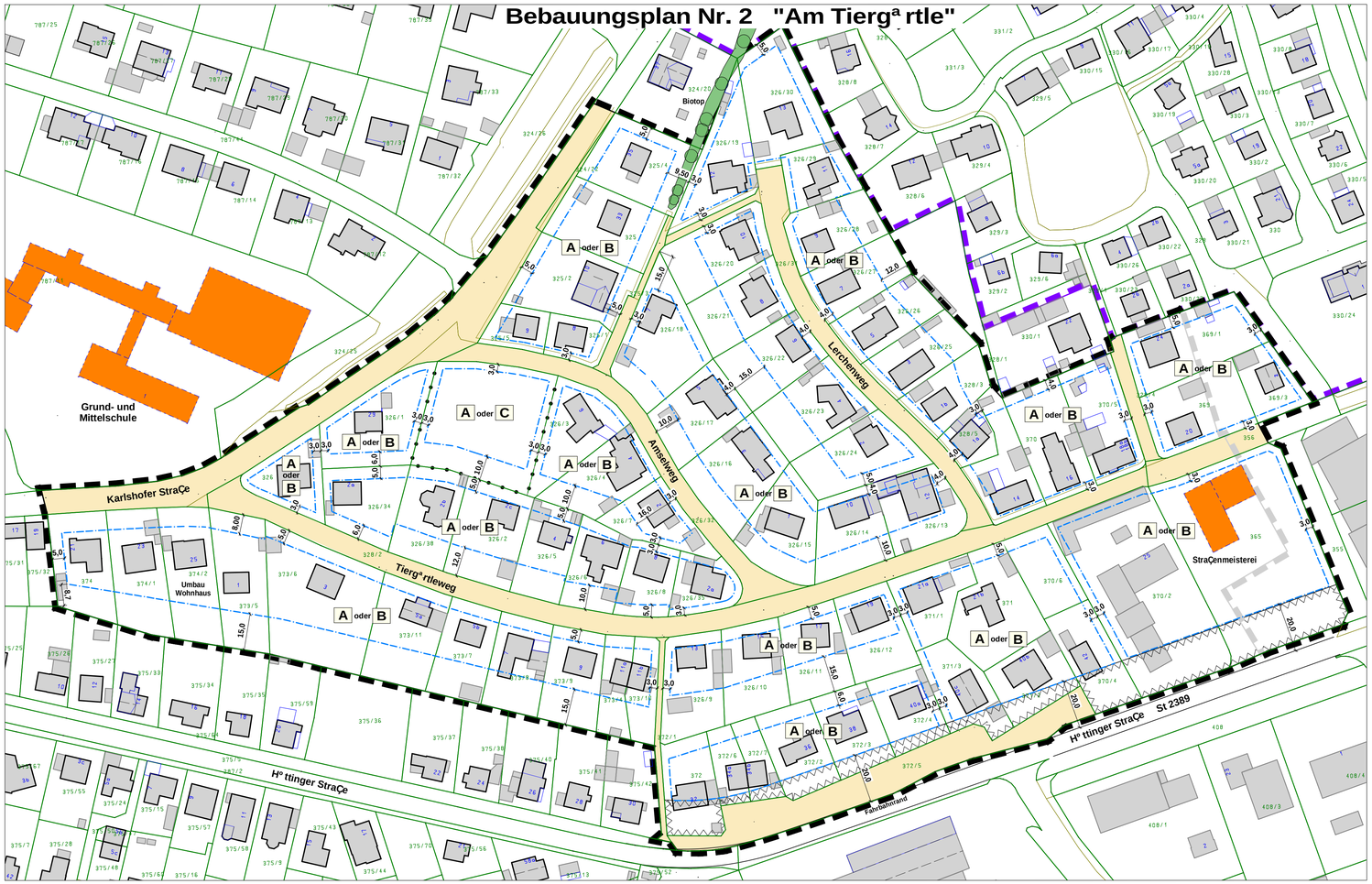
Bebauungsplan Nr. 2 "Am Tierga rtle"



Festsetzungen durch Text ï Am Tierga rtle

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gema Ç Ä 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zula ssigen Nutzungen gema Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zula ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Zula ssig sind
in Verbindung mit der Nutzungsschablone A und B
¶ eine Grundfl chenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossfl chenzahl (GFZ) von 0,8
¶ 2 Vollgeschosse
¶ max. **4** Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaush lfte. Wohneinheiten bis zu 30 m¡ Wohnfl che z h lten nur als 0,5 Wohneinheiten.

in Verbindung mit der Nutzungsschablone C
¶ eine Grundfl chenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossfl chenzahl (GFZ) von 0,8
¶ 2 Vollgeschosse
¶ max. **5** Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus. Wohneinheiten bis zu 30 m¡ Wohnfl che z h lten nur als 0,5 Wohneinheiten

2.2 Soweit sich aus dem bestehenden Gel nde im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zus tzlich zula ssig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die ¿berbaubare Grundst¿cksfl che ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsfl chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind nur Einzel- und Doppelh user zula ssig.

4. Garagen, Stellpl tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenr ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zula ssig.

4.2 Garagen mit straÇenseitiger Zufahrt d¿rfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur ° ffentlichen Verkehrsfl che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellpl tzen und offenen ¿berdachten Stellpl tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei Wohnh usern bis max. 3 Wohneinheiten sind f¿r die erste Wohneinheit 2 Pkw-Stellpl tze bzw. 2 Garagenpl tze je weiterer Wohneinheit 1 zus tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.

Bei Wohnh usern mit 4 oder mehr Wohneinheiten (WE) sind f¿r jede Wohneinheit 2 Pkw-Stellpl tze bzw. 2 Garagenpl tze auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.

F¿r andere Nutzungen sind Stellpl tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Bei hangabw rts zur ° ffentlichen Verkehrsfl che gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsfl chen eines Geb udes sowie ohne Abstandsfl chen errichtet werden, wird das f¿r die zula ssige Wandh he maÇgebliche Gel nde als horizontale Linie mit Bezug zur ° ffentlichen Verkehrsfl che festgesetzt. Die H henlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm ¿ber der mittleren H he der ° ffentlichen Verkehrsfl che im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Die max. Wandh he darf 5,00 m an der tieferliegenden Seite nicht ¿berschreiten.

4.5 Grenzbebauung mit Flachdach darf nicht zum Aufenthalt (Dachterrasse) genutzt werden.

5. Gestaltung der Gebude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgebude sind zula ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30Â- 52Â
¶ eine Wandh he bis maximal 5,50 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut sowie
¶ Kniestock bis maximal 1,00 m H he, gemessen an der AuÇenseite der AuÇenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B und C
¶ Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10Â- 30Â Flach-/ Pultdach mit einer Dachneigung von 0 - 15Â
¶ eine Wandh he bis maximal 7,00 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

5.2. Bei **hangaufw rts** zur ° ffentlichen Verkehrsfl che gelegenen Geb uden darf die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss h chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel ndeh he im Bereich des geplanten Geb udes liegen.
Bei **hangabw rts** zur ° ffentlichen Verkehrsfl che gelegenen Geb uden darf die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss h chstens 20 cm ¿ber der mittleren H he der ° ffentlichen Verkehrsfl che im Bereich des geplanten Geb udes liegen

5.3 F¿r Garagen, Nebengebude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0Â- 48Â zula ssig.

5.4 Dachgauben sind in der Summe der L nge bis zu 2/3 der Firstl nge zula ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausf¿hrung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand zum First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

5.5 Zwerchgiebel sind mit einer Breite bis maximal 50 % der Fassadenl nge und einer Firstlinie des Zwerchs unter der Firstlinie des Hauptdachs zula ssig.

6. Fl chenbefestigung

6.1 Fl chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Bel ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumin se Befestigungen und Betonfl chen sind nicht zula ssig.

7. Gr¿nplanerische Festsetzungen

7.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksfl chen sind, soweit sie nicht g rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen.

7.2 Die Anlage von Schottg rten / Schotterbeeten ist nicht zula ssig.

7.3 Flach cher oder flach geneigte D cher bis max. 7Â Dachneigung sind bei einer zusammenh ngenden Fl che ab 10 m¡ zu begr¿nen. Die Begr¿nung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bevw sserung soll ausschlieÇlich ¿ber Niederschlagswasser erfolgen.
Dies gilt nicht f¿r technische Anlagen und Belichtungsfl chen.

8. Entw sserung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bew sserung der Hausg rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen kann an die ° ffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m¡ je 100 m¡ angeschlossener Fl che wird empfohlen.

9. Schallschutz

9.1 Der Betreiber von Luftw rmepumpen sowie Kraft-W rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulssigen Schallpegel zur n chsten schutzbed¿rftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafr ume und Kinderzimmer) nicht ¿berschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundst¿cke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbed¿rftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. F¿r den Nachweis ist der Schalleistungspegel der W rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist f¿r den Immissionsort ein Schallpegel von Ó34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten k nnen, sind entweder im Gebude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Leitf den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ãtieffrequente Ger usche bei Biogasanlagen und Luftw rmepumpenñ(Auszug Teil III) und Ãl rmschutz bei Luft-W rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschaftñverwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst nde zwischen W rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

10. Weitere G¿ltigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

10.1 Die urspr¿ngliche Bebauungsplan Ãm Tierga rtleñeinschlieÇlich seiner nderungen wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gema Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Neufassung des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin Ellingen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

2. Die fr¿hzeitige ¥ ffentlichkeitsbeteiligung gema Ç Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ° ffentlicher Darlegung und Anh rung f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Beh rden und sonstiger Tr ger ° ffentlicher Belange gema Ç Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ wurden die Beh rden und sonstigen Tr ger ° ffentliche Belange gema Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gema Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ ° ffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan Ãm Tierga rtleñin Ellingen in der Fassung vom _____ gema Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____

_____
Matthias Oberm der, 1. B¿rgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

_____
Matthias Oberm der, 1. B¿rgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin Ellingen wurde am _____ gem Ç Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ñAm Tierga rtleñin Ellingen ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

_____
Matthias Oberm der, 1. B¿rgermeister (Siegel)

Auszug aus dem BayernAtlas
Luftbild Stadt Ellingen

Festsetzung durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
WA	**Allgemeines Wohngebiet nach Ä 4 Abs. 1 und 2 BauNVO Die ausnahmsweise zula ssigen Nutzungen gema Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zula ssig**
	MaÇ der baulichen Nutzung
II	**Zahl der Vollgeschosse als H chstgrenze**
II / D	**Zahl der Vollgeschosse als H chstgrenze davon eines im Dachgeschoss**
0,4	**Grundfl chenzahl (GRZ) als H chstgrenze**
(0,8)	**Geschossfl chenzahl (GFZ) als H chstgrenze**
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
O	**Offene Bauweise**
SD, WD, PD, FD	**Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach zula ssig siehe jeweilige Nutzungsschablone**
35Â- 48Â	**zula ssige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone**
	Baugrenze
ED	**nur Einzel- und Doppelh user zula ssig**
	Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhalt bestehende Hecke
	Sonstige Festsetzungen
	Fl che die von Bebauung freizuhalten ist
	Grenze des r umlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

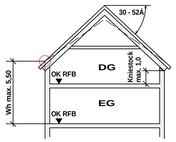
Planzeichen f¿r Hinweise

5,0	**MaÇe in Meter**
438,0	**H henschichtlinie**
	Geltungsbereich Baugebiet Rennfeld
	urspr¿nglicher Geltungsbereich - aufgehoben

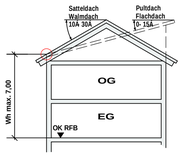
Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	**Zahl der Vollgeschosse**
Grundfl chenzahl (GRZ)	**Geschossfl chenzahl (GFZ)**
Bauweise	**Dachform und Dachneigung**
max. Wandh he	**max. Kniestockh he**
max. Wohneinheit (WE) pro Einzelhaus	

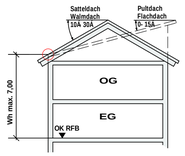
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Schemaschnitt Mehrfamilienhaus zur Nutzungsschablone C



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,4	(0,8)
o ED	SD, WD 30Â- 52Â
WH max. 5,50m	Kniestock max. 1,00m
max. 4 WE	

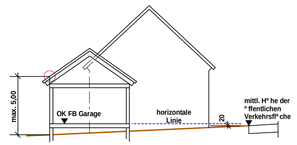
Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,4	(0,8)
o ED	SD, WD 10Â 30Â PD, FD 0 - 15Â
WH max. 7,00m	
max. 4 WE	

Nutzungsschablone C

C	
WA	II
0,4	(0,8)
o ED	SD, WD 10Â 30Â PD, FD 0 - 15Â
WH max. 7,00m	
max. 5 WE	

Schemaschnitt f¿r hangabw rts zur ErschlieÇungsstraÇe gelegene Garagen



Stadt Ellingen

Neufassung Bebauungsplan "Am Tierga rtle"

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.03.2023

VNI Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144 / 94600 Fax. 09144 / 94602
email info@vni-net.de