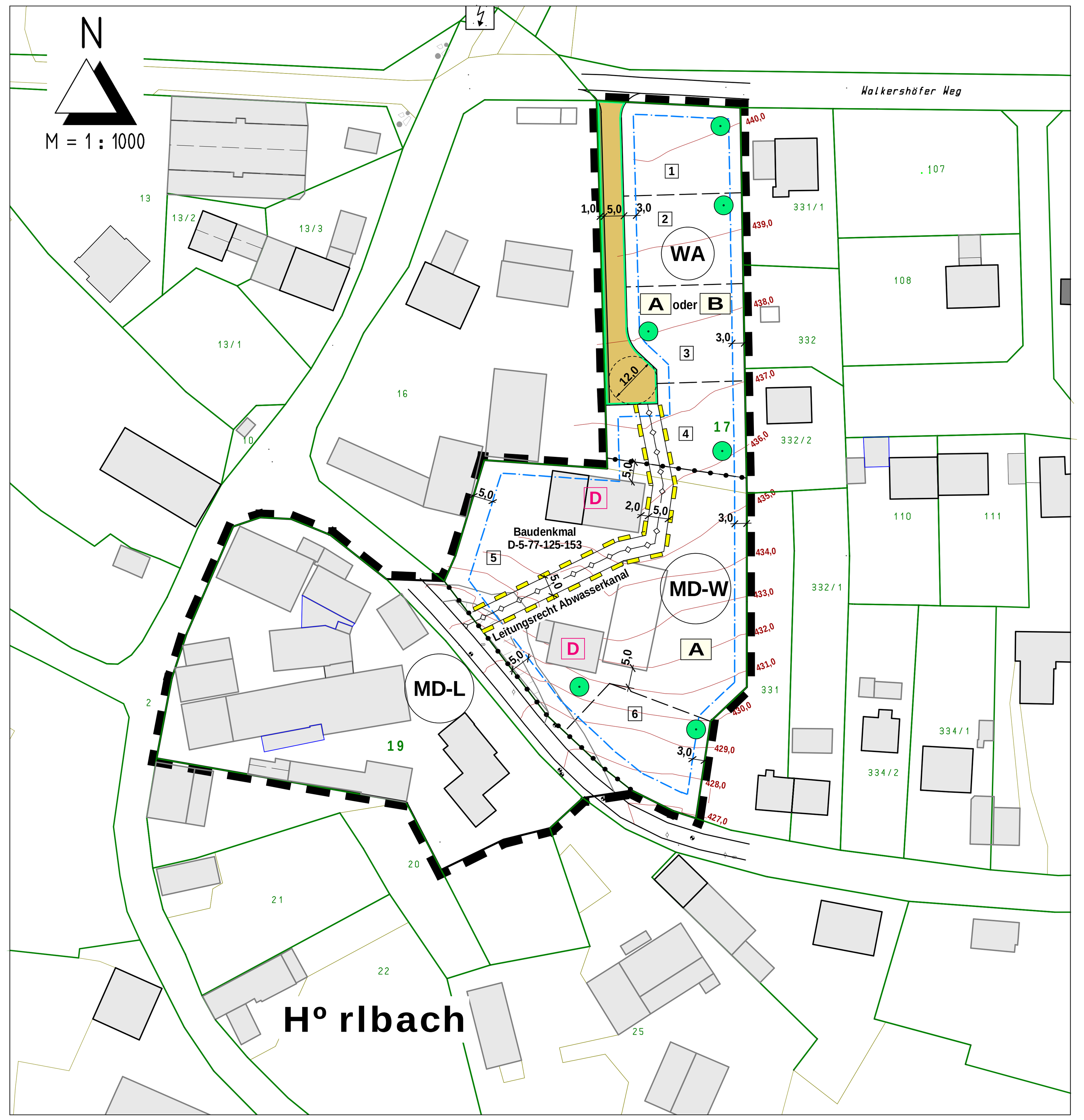
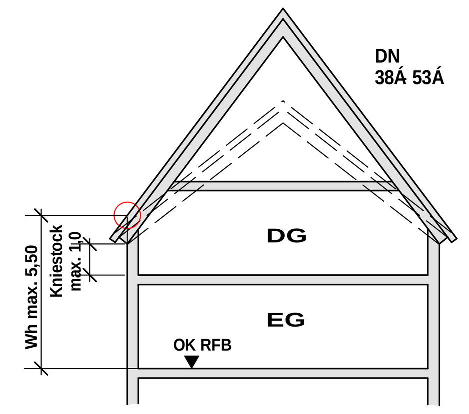
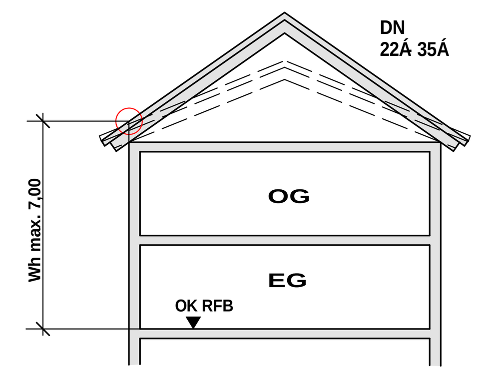


Schemaschnitte zur Nutzungsschablone A
M 1 : 200



A	
WA / MD-W	II / D
0,4	0,8
o ED	SD/WD 38Á 53Á
WH max. 5,50 m	Kniestock max. 1,00m

Schemaschnitte zur Nutzungsschablone B
M 1 : 200

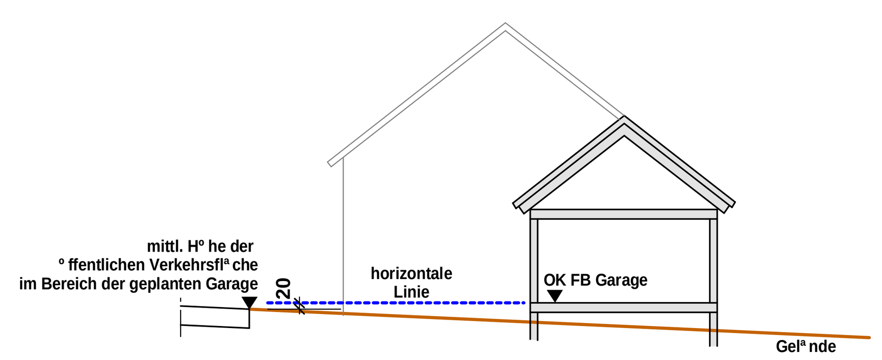


B	
WA	II
0,4	0,8
o ED	SD/WD 22Á 35Á
WH max. 5,50 m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflª chenzahl (GRZ)	GeschoÇflª chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhº he	max. Kniestockhº he

Schemaschnitt f¿r talseitig der ErschlieÇungsstraÇe gelegene Garagen
M 1 : 200



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MD-L — **Dorfgebiet**
Alle in einem Dorfgebiet zulª ssigen Nutzungen zulª ssig.

MD-W — **Dorfgebiet Wohnen**
Alle in einem Dorfgebiet zulª ssigen Nutzungen zulª ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulª ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stº ren.

WA — **Allgemeines Wohngebiet nach Ä 4 BauNVO**

MaÇ der baulichen Nutzung

II / D — **Zahl der Vollgeschosse als Hº chstgrenze davon eines im Dachgeschoss**

II — **Zahl der Vollgeschosse**

0,4 — **Grundflª chenzahl (GRZ) als Hº chstgrenze**

0,8 — **Geschossflª chenzahl (GFZ) als Hº chstgrenze**

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise**

SD, WD — **Satteldach, Walmdach zulª ssig**

38Á 53Á — **zulª ssige Dachneigung von - bis in Grad**

Baugrenze

ED — **nur Einzel- und Doppelhª user zulª ssig**

Verkehrsflª chen

StraÇenverkehrsflª che

StraÇenbegleitgr¿n

StraÇenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Abwasserkanal unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Flª chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flª chen

Denkmalschutz

D — **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen**

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrecht belastete Flª che

Grenze des rª umlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen f¿r Hinweise

3,0 — **MaÇe in Meter**

Parzellierungsvorschlag / mº gliche Grundst¿cksgrenze

1 — **Parzellennummer**

bestehende Bº schung

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gemª Ç Ä 1 und Ä 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Dorfgebiet MD-W gemª Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zulª ssigen Nutzungen zulª ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zulª ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich stº ren.

1.3 Dorfgebiet MD-L gemª Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zulª ssigen Nutzungen zulª ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Als Grundflª chenzahl wird 0,4 und als Geschossflª chenzahl wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Zulª ssig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.

2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Gelª ndes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zulª ssig.

2.4 Die Zahl der maximal zulª ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhausª lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnflª che zª hlen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

3.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhª user zulª ssig.

3.3 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksflª chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflª chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellplª tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenrª 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 º ffentlichen Verkehrsflª che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellplª tzen und offenen ¿berdachten Stellplª tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei Gebª uden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellplª tze bzw. 2 Garagenplª tze, je weiterer Wohneinheit pro Gebª ude 1 zusª tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.
F¿r andere Nutzungen sind Stellplª tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Die Oberkante FuÇboden (OK FB) Garage darf
hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gelª ndehº he im Bereich Garage oder
hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren Fahrbahnhº he der º ffentlichen Verkehrsflª che im Bereich Garage liegen.

F¿r Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflª chen eines Gebª udes sowie ohne Abstandsflª chen errichtet werden, wird das f¿r die zulª ssige Wandhº he maÇgebliche Gelª nde als horizontale Linie mit o.a. Hº henbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Gebª ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgebª ude sind zulª ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38Á- 53Á
¶ eine Wandhº he bis maximal 5,50 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut sowie
¶ Kniestock bis maximal 1,00 m Hº he, gemessen an der AuÇenseite der AuÇenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22Á- 35Á
¶ eine Wandhº he bis maximal 7,00 m ab OK RohfuÇboden EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

5.2 Die Oberkante des RohfuÇbodens (OK RFB) im Erdgeschoss Wohnhaus darf hº chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gelª ndehº he bzw. ¿ber der mittleren Hº he der º ffentlichen Verkehrsflª che im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Garagen, Nebengebª ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0Á- 53Ázulª ssig.

5.4 Bei Doppelhª usern ist das Profil der zweiten Hausª lfte an das Profil der ersten Hausª lfte anzupassen.

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

5.6 Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der Fassadenlª nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulª ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebª udes liegt.

6. Denkmalschutz

6.1 Im Bereich der Parzelle 5 befinden sich Gebª ude, die dem Denkmalschutz unterliegen.
Bauliche MaÇnahmen sind mit den zustª ndigen Denkmalschutzbehº rden abzustimmen.
Soweit keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

6.2 Die Wiedererrichtung verfallener Gebª ude im urspr¿nglichen Umfang ist zulª ssig. Die Errichtung von Nebengebª uden hat, bez¿glich der Hº henentwicklung und der Grundrissausbildung, in der Verhª ltnismª Çigkeit zu den bestehenden Nebengebª uden zu erfolgen.

7. Flª chenbefestigung

7.1 Flª chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Belª ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminº se Befestigungen und Betonflª chen sind nicht zulª ssig.

8. Gr¿ngestaltung

8.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksflª chen sind, soweit sie nicht gª rtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begr¿nen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begr¿ndung als Anlage bei.

8.2 Die Begr¿nung von Flachdª chern und flach geneigten Dª chern sowie von Wand- und Fassadenflª chen wird empfohlen. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation. Die Bewª sserung soll ausschlieÇlich ¿ber Niederschlagswasser erfolgen.

8.3 Die Anlage von Schottergª rten / Schotterbeeten ist nicht zulª ssig gem. Art. 7 (1) BayBO.

9. Entwª sserung

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhª ltnisse dies ermº glichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewª sserung der Hausgª rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Flª che wird empfohlen.

10. Immissionsschutz

10.1 Lª rmschutz bei Luftwª rmepumpen
Der Betreiber von Luftwª rmepumpen sowie Kraft-Wª rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zulª ssigen Schallpegel zur nª hesten schutzbed¿rfigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafrª 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 Wª 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-Wª rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten kº nnen, sind entweder im Gebª ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfª den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt ĂTieffrequente Gerª usche bei Biogasanlagen und Luftwª rmepumpenñ (Auszug Teil III) und ĂLª rmschutz bei Luft-Wª rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschaftñ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstª nde zwischen Wª rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhª ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten. Der Nachweis ¿ber die Einhaltung des Schallleistungspegels ist im Rahmen des Bauantragsverfahren den Antragsunterlagen beizuf¿gen.

10.2 Landwirtschaftliche Emissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flª chen kº nnen selbst bei ordnungsgemª Çer Bewirtschaftung Lª rm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen ï wª hrend landwirtschaftlicher Saisonarbeit ï der Fall sein.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom ________________ die Aufstellung des Bebauungsplans ĂGansberg IIIñ im Ortsteil Hº rlbach im beschleunigten Verfahren nach Ä 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ________________ orts¿blich bekanntgegeben.

¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung der Trª ger º ffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplans ĂGansberg IIIñ im Ortsteil Hº rlbach in der Fassung vom ________________ wurde mit der Begr¿ndung gemª Ç Ä 3 BauGB in der Zeit von ________________ bis ________________ º ffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ________________ orts¿blich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder wª hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anhº rung der Behº rden und sonstiger Trª ger º ffentlicher Belange gemª Ç Ä 4 BauGB durchgef¿hrt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom ________________ den Entwurf des Bebauungsplans ĂGansberg IIIñ im Ortsteil Hº rlbach in der Fassung vom ________________ gemª Ç Ä 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ellingen, den ________________ Siegel ________________ Matthias Obernº der, 1. B¿rgermeister

Ausgefertigt

Ellingen, den ________________ Siegel ________________ Matthias Obernº der, 1. B¿rgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am ________________ gemª Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB orts¿blich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan ĂGansberg IIIñ im Ortsteil Hº rlbach in der Fassung vom ________________ in Kraft.

Ellingen, den ________________ Siegel ________________ Matthias Obernº der, 1. B¿rgermeister

Luftbild Hº rlbach
unmaÇstª blich

Auszug aus BayernAtlas

Stadt Ellingen

Bebauungsplan "Gansberg III" mit Gr¿nordnungsplan im Ortsteil Hº rlbach

Aufgestellt: Pleinfeld, 14.09.2023

Ingenieurb¿ro f¿r Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602

S:\Projekte\Ellingen\B-Plª ne Stadt Ellingen\B-Plan Hº rlbach Gansberg 3 18-2020\Geovision\B-Plan Hº rlbach 2023-09-14.GVP