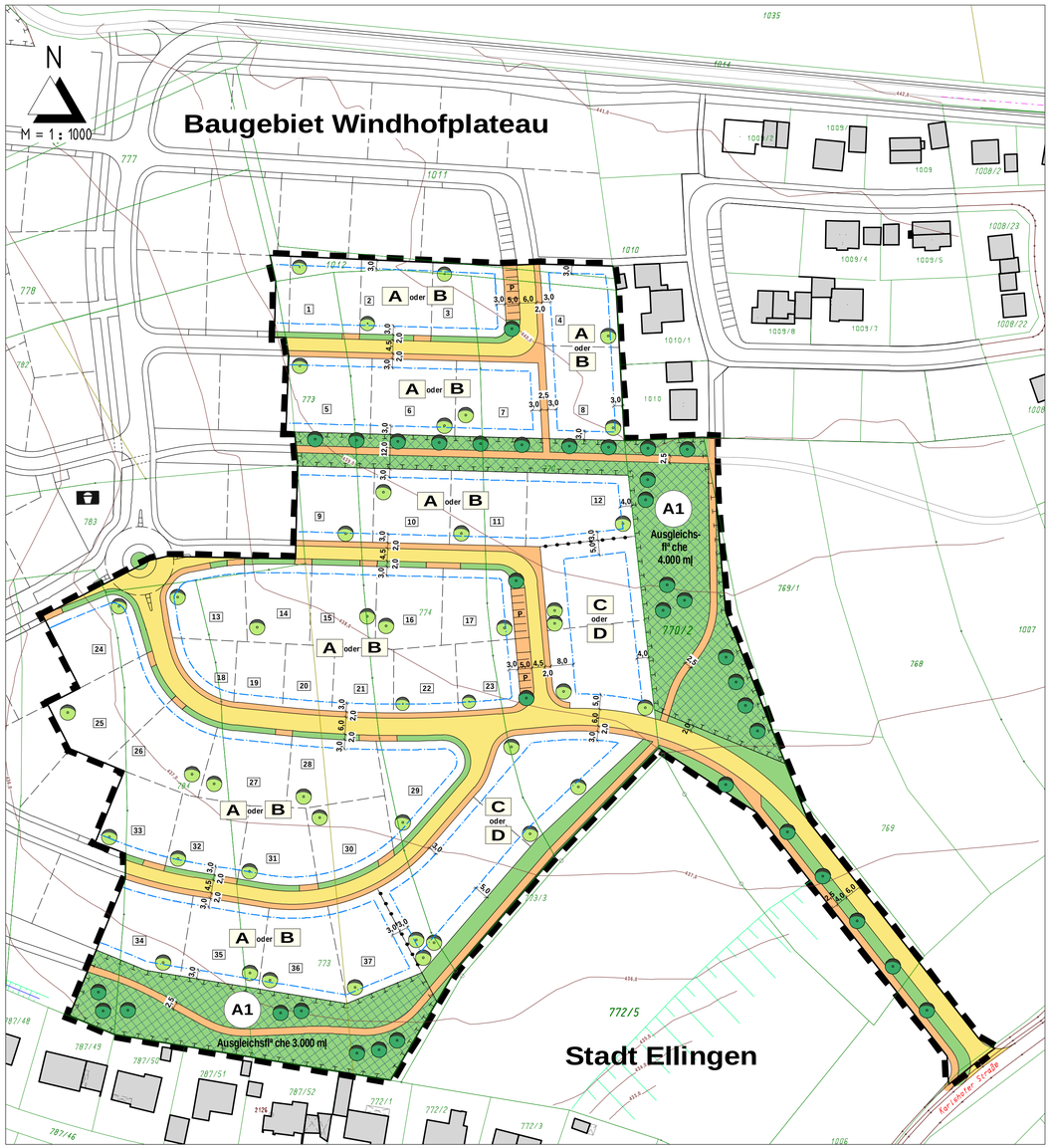


Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

W A — **Allgemeines Wohngebiet nach Ä4 BauNVO**

MaÇ der baulichen Nutzung

III — **Zahl der Vollgeschosse als H^ chstgrenze**
siehe jeweilige Nutzungsschablone

II / D — **Zahl der Vollgeschosse als H^ chstgrenze**
davon eines im Dachgeschoss - Nutzungsschablone A

0,3 — **Grundfl^ chenzahl (GRZ) als H^ chstgrenze**
siehe jeweilige Nutzungsschablone

(0,6) — **Geschossfl^ chenzahl (GFZ) als H^ chstgrenze**
siehe jeweilige Nutzungsschablone

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise**

SD, WD, PD, FD — **Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zul^ ssig**
siehe jeweilige Nutzungsschablone

0Á 53Á — **zul^ ssige Dachneigung von - bis in Grad**
siehe jeweilig Nutzungsschablone

Baugrenze

ED — **nur Einzel- und Doppelh^ user zul^ ssig**
siehe Nutzungsschablone A und B

H — **nur Hausgruppen (Reihenh^ user) zul^ ssig**
siehe Nutzungsschablone C

E — **nur Einzelh^ user zul^ ssig**
siehe Nutzungsschablone D

Verkehrsfl^ chen

StraÇenverkehrsfl^ che

Mehrzweckfl^ che

Geh- /Radweg

P — **° ffentliche Parkpl^ tze**

Gr¿nfl^ chen

° ffentliche Gr¿nfl^ che

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

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf ° ffentlichen Fl^ chen

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Fl^ chen

MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwiclung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfl^ che A 1

Artenreiches Extensivgr¿nland
Ansaat mit autochtonem Saatgut

Sonstige Festsetzungen

Grenze des r^ umlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen f¿r Hinweise

3,0 — **MaÇe in Meter**

439 — **H^ henschichtlinie**

Parzellierungsvorschlag /
m^ gliche Grundst¿cksgrenze

1 — **Parzellennummer**

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem^ Ç Ä 1 und Ä 4 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zul^ ssigen Nutzungen gem^ Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zul^ ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Zul^ ssig sind
in Verbindung mit der Nutzungsschablone [A] und [B]
¶ eine Grundfl^ chenzahl (GFZ) von 0,3 und eine Geschossfl^ chenzahl (GFZ) von 0,6
¶ 2 Vollgeschosse
¶ max. 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaush^ lfte. Wohneinheiten bis zu 30 m| Wohnfl^ che z^ hlen nur als 0,5 Wohneinheiten.

in Verbindung mit der Nutzungsschablone [C] und [D]
¶ eine Grundfl^ chenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossfl^ chenzahl (GFZ) von 1,2
¶ 3 Vollgeschosse
¶ max. 2 Wohnungen je einzelnes Reihenhaus. Wohneinheiten bis zu 30 m| Wohnfl^ che z^ hlen nur als 0,5 Wohneinheiten
¶ max. 6 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksfl^ chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten ¿berbaubaren Grundst¿cksfl^ chen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bez¿glich Abstandfl^ chen einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzelh^ user, Doppelh^ user und Hausgruppen (Reihenh^ user) gem. jeweiliger Nutzungsschablone zul^ ssig.

4. Garagen, Stellpl^ tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenr^ ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zul^ 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 F¿r Geb^ ude im Bereich der Nutzungsschablonen [A] und [B] sind bei einer Wohneinheit 2 Pkw-Stellpl^ tze bzw. 2 Garagenpl^ tze, je weiterer Wohneinheit 1 zus^ tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.

F¿r Geb^ ude im Bereich der Nutzungsschablonen [C] und [D] sind pro 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 F¿r 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 zul^ 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.

5. Gestaltung der Geb^ ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb^ ude sind zul^ ssig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [A]
¶ gleich geneigte Satteld^ cher oder Walmd^ cher mit einer Dachneigung zwischen 35Á- 53Á
¶ eine Wandh^ he von maximal 5,50 m ab OK RohfuÇboden EG sowie
¶ Kniest^ cke bis maximal 1,00 m H^ he ab OK RohfuÇboden Obergeschoss

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [B]
¶ Pultd^ cher oder Flachd^ cher mit einer Dachneigung zwischen 0Á- 15Á
¶ gleich geneigte Satteld^ cher oder Walmd^ cher mit einer Dachneigung bis maximal 25Á
¶ Eine Wandh^ he von maximal 6,50 m ab OK RohfuÇboden EG sowie

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [C]
¶ Pultd^ cher mit einer Dachneigung bis maximal 15Á
¶ gleich geneigte Satteld^ cher mit einer Dachneigung bis maximal 35Á
¶ eine Geb^ udeh^ he von maximal 11,00 m ab OK RohfuÇboden EG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone [D]
¶ Pultd^ cher oder Flachd^ cher mit einer Dachneigung zwischen 0Á- 7Á
¶ gleich geneigte Satteld^ cher oder Walmd^ cher mit einer Dachneigung bis maximal 30Á
¶ eine Geb^ udeh^ he von maximal 11,00 m ab OK RohfuÇboden EG

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 Dach¿bers^ nde sind bis zu 50 cm am Ortgang und bis zu 75 cm an der Traufe zul^ ssig.

5.4 Garagen, Carports und Nebengeb^ ude sind in Form des Haupthauses oder mit Flachd^ chern bzw. flach geneigten Pultd^ chern (max. 7Ä) auszuf¿hren.

5.5 Bei Doppelh^ usern / Hausgruppen sind die Hausprofile aneinander anzupassen.

5.6 Dachgauben sind in der Summe der L^ nge bis zu 2/3 der First^ nge zul^ 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 0,50m betragen.
Zwerchgiebel sind bis zu einer maximalen Breite von 40% der Fassaden^ nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zul^ ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgeb^ udes liegt.

5.7 T¿rme und turmartige Aufbauten sind nicht zul^ ssig.

5.8 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

6. Fl^ chenbefestigung

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

7. Gr¿ngestaltung

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. Ab einer Parzellengr^ Çe von 500 m| ist mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begr¿ndung als Anlage bei.

8. Entw^ sserung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverh^ ltnisse dies erm^ glichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bew^ sserung der Hausg^ rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m| je 100 m| angeschlossener Fl^ che wird empfohlen.

9. Immissionsschutz

9.1 L^ rmschutz bei Luftw^ rmepumpen

Der Betreiber von Luftw^ rmepumpen sowie Kraft-W^ rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zul^ ssigen Schallpegel zur n^ hesten schutzbed¿rftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlaf^ 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 Schallleistungspegel 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 Ö34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W^ rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten k^ nnen, sind entweder im Geb^ ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Leitf^ den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ãt¡effrequente Ger^ usche bei Biogasanlagen und Luftw^ rmepumpenñ(Auszug Teil III) und Ã¸^ 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.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin Ellingen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ orts¿blich bekanntgegeben.

2. Die fr¿hzeitige ¥ ffentlichkeitsbeteiligung gem^ Ç Ä 3 Abs. 1 BauGB mit ° ffentlicher Darlegung und Anh^ rung f¿r den Vorentwurf zum Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die fr¿hzeitige Beteiligung der Beh^ rden und sonstiger Tr^ ger ° ffentlicher Belange gem^ Ç Ä 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf zum Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem^ Ç Ä 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ ° ffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin der Fassung vom _____ wurden die Beh^ rden und sonstigen Tr^ ger ° ffentliche Belange gem^ Ç Ä 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñin der Fassung vom _____ gem^ Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____

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

7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

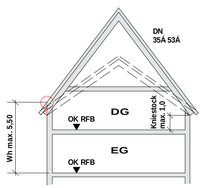
_____
Matthias Obern^ der, 1. B¿rgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplans ÃWindhofplateau III¡ñwurde am _____ gem^ Ç Ä 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ÃWindhofplateau III¡ñist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

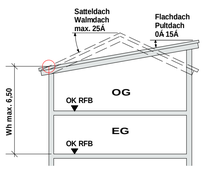
_____
Matthias Obern^ der, 1. B¿rgermeister (Siegel)

Luftbild Ellingen
Auszug aus dem BayernAtlas

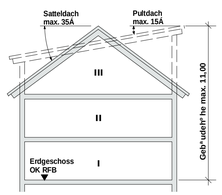
Schemaschnitt
zur Nutzungsschablone A



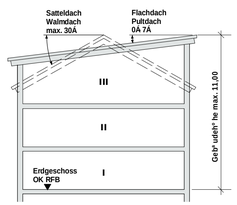
Schemaschnitt
zur Nutzungsschablone B



Schemaschnitt Reihenhaus
zur Nutzungsschablone C



Schemaschnitt Mehrfamilienhaus
zur Nutzungsschablone D



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,3	0,6
o ED	
WH max. 5,50 m	SD/WD 35Á 53Á Kniestock max. 1,00m

Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,3	0,6
o ED	SD/WD max. 25Á PD/FD 0Á 15Á
WH max. 6,50m	

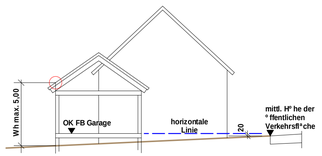
Nutzungsschablone C

C	
WA	III
0,4	1,2
o H	SD max. 35Á PD max. 7Á
Geb^ udeh^ he max. 11,0m	

Nutzungsschablone D

D	
WA	III
0,4	1,2
o E	SD/WD max. 30Á PD/FD 0Á 7Á
Geb^ udeh^ he max. 11,0m	

Schemaschnitt
f¿r hangabw^ rts zur ErschlieÇungsstraÇe
gelegene Garagen
M 1 : 200



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

Stadt Ellingen

Bebauungsplan mit Gr¿nordnungsplan f¿r das Baugebiet "Windhofplateau III"

Aufgestellt: Pleinfeld, 21.04.2022

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

S:\Projekte\Ellingen\B-Pl^ ne Stadt Ellingen\B-Plan Windhofplateau III 16-2021\Geovision\B-Plan Windhofplateau III 2022-04-21.gvp