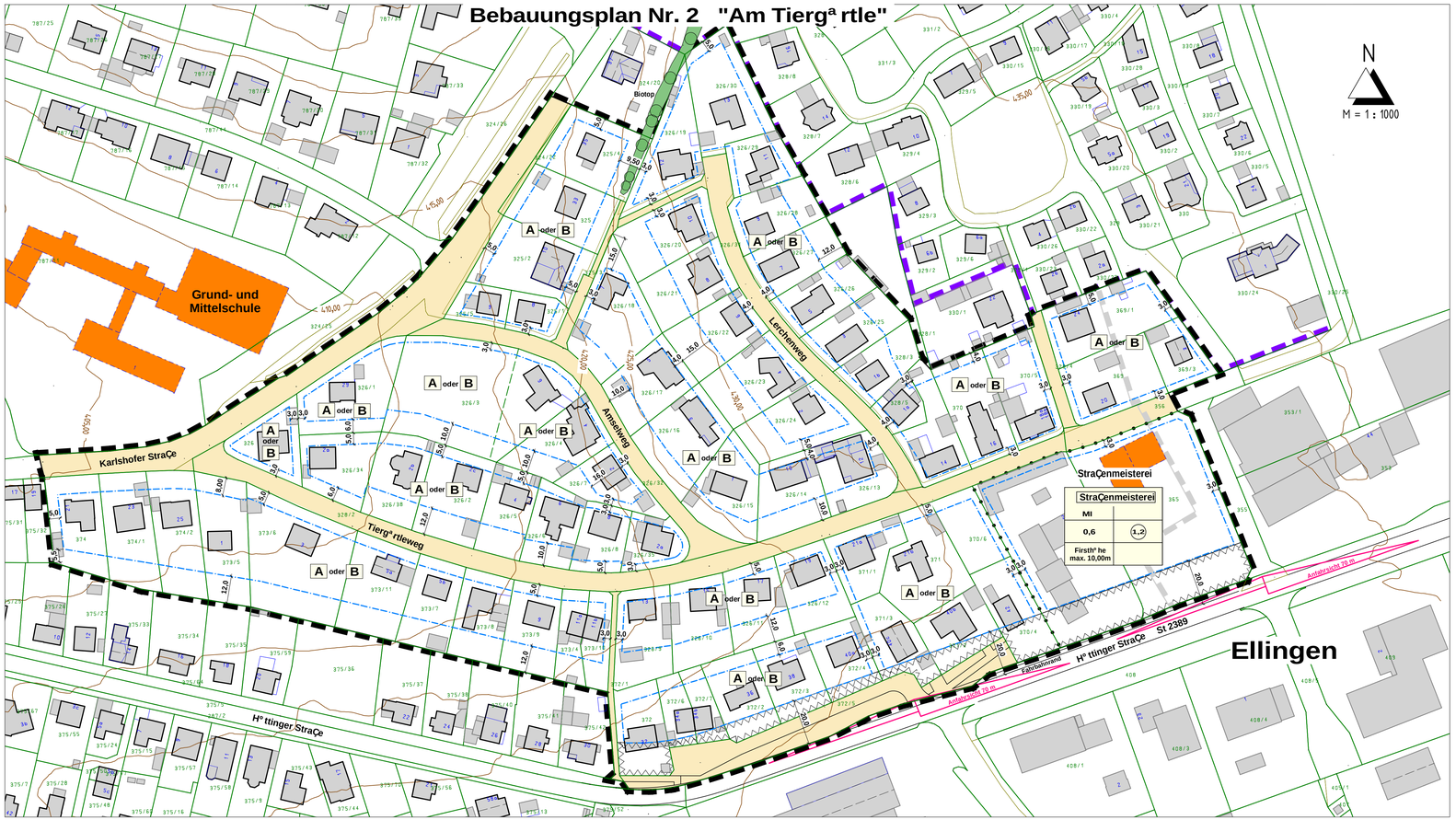
Bebauungsplan Nr. 2 "Am Tierg ª rtle"



Festsetzungen durch Text ï Am Tierg ª rtle

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Mischgebiet gem ª Ç Ä 6 Abs. 1 und 2, Nr. 1 ï 6 Baunutzungsverordnung.
Nutzungen gem ª Ç Ä 6 Abs. 2 Nr. 7 ï 8 sowie Abs. 3 sind nicht zul ª ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Zul ª ssig sind
in Verbindung mit der Nutzungsschablone A und B
¶ eine Grundf ª chenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossf ª chenzahl (GFZ) von 0,8
¶ 2 Vollgeschosse
¶ max. 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaush ª lfte.

in Verbindung mit der Nutzungsschablone StraÇenmeisterei
¶ eine Grundf ª chenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Geschossf ª chenzahl (GFZ) von 1,2

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die ¿berbaubare Grundst¿cksf ª che ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Abstandsf ª 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 ª user zul ª ssig.

4. Garagen, Stellp ª tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Neben ª ume sind auch auÇerhalb der festgesetzten Baugrenzen zul ª ssig.

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

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

Bei Wohnh ª usern mit 4 Wohneinheiten (WE) sind f¿r jede Wohneinheit 2 Pkw-Stellp ª tze bzw. 2 Garagenp ª tze auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.

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

4.4 Bei hangabw ª rts zur ° ffentlichen Verkehrsf ª chen gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsf ª chen eines Geb ª udes sowie ohne Abstandsf ª chen errichtet werden, wird das f¿r die zul ª ssige Wandh º he maÇgebliche Gel ª nde als horizontale Linie mit Bezug zur ° ffentlichen Verkehrsf ª che festgesetzt. Die H º henlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm ¿ber der mittleren H º he der ° ffentlichen Verkehrsf ª che im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Die max. Wandh º 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 Geb ª ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb ªude sind zul ª ssig in Verbindung mit den
Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30Â- 52Â
¶ eine Wandh º he bis max. 5,50 m ab OK RFB EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut
¶ Kniestock bis maximal 1,00 m H º he, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
¶ Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10Â- 30Â
¶ eine Wandh º he bis max. 7,00 m ab OK RFB EG bis Schnittpunkt AuÇenseite AuÇenwand mit OK Dachhaut

Festsetzungen der Nutzungsschablone StraÇenmeisterei
¶ Firsth º he bis max. 10,00 m.

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

5.3 F¿r Garagen, Nebengeb ª ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0Â- 52Â zul ª ssig.

5.4 Dachgauben sind in der Summe der L ª nge bis zu 2/3 der First ª nge zul ª ssig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Aust¿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 Fassaden ª nge und einer Firstlinie des Zwerchs unter der Firstlinie des Hauptdachs zul ª ssig.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen H º he von 1,20 m zul ª ssig.

6.2 Hecken sind bis zu einer maximalen H º he von 2,00 m zul ª ssig.

7. F º chenbefestigung

7.1 F º chenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Bel ª ge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumin ª se Befestigungen und Betonf ª chen sind nicht zul ª ssig.

8. Gr¿nplanerische Festsetzungen

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

8.2 Die Anlage von Schottereg ª rten / Schotterbeeten ist nicht zul ª ssig.

9. Entw ª sserung

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bew ª sserung der Hausg ª 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 F º che wird empfohlen.

10. Schallschutz

10.1 Der Betreiber von Luftw ª rmepumpen sowie Kraft-W ª rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Vollastbetreib den max. zul ª ssigen Schallpegel zur n ª hesten schutzbed¿rftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlaf ª 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 ª 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 ª rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten k ª nnen, sind entweder im Geb ª ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.
In diesem Zusammenhang wird auf die Leit ª ndes des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ãtieffrequente Ger ª usche bei Biogasanlagen und Luftw ª rmepumpenî(Auszug Teil III) und Ã ª rmschutz bei Luft-W ª rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschaftîverwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst ª nde zwischen W ª rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh ª ngigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

11. Weitere G¿ltigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

11.1 Die urspr¿ngliche Bebauungsplan Ãm Tierg ª rtleîeinschlieÇlich seiner nderungen wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem ª Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

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

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

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Ãm Tierg ª rtleîin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem ª 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 Tierg ª rtleîin Ellingen in der Fassung vom _____ gem ª Ç Ä 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____

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

7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

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

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

_____
Matthias Obern º 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 zul ª ssigen Nutzungen gem ª Ç Ä 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zul ª ssig**
MI	**Mischgebiet nach Ä 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO Nutzungen gem ª Ç Ä 6 Abs. 2 Nr. 7-8 sowie Abs. 3 sind nicht zul ª ssig.**
	MaÇ der baulichen Nutzung
II	**Zahl der Vollgeschosse als H º chstgrenze**
II / D	**Zahl der Vollgeschosse als H º chstgrenze davon eines im Dachgeschoss**
0,4	**Grundf ª chenzahl (GRZ) als H º chstgrenze**
(0,8)	**Geschossf ª chenzahl (GFZ) als H º chstgrenze**
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
O	**Offene Bauweise**
SD, WD	**Satteldach, Walmdach zul ª ssig siehe jeweilige Nutzungsschablone**
30Â- 52Â	**zul ª ssige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone**
	Baugrenze
ED	**nur Einzel- und Doppelh ª user zul ª ssig**
	Verkehrsf ª chen
	° ffentliche Verkehrsf ª che
	Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Erhalt bestehende Hecke
	Sonstige Festsetzungen
	F º che die von Bebauung freizuhalten ist
	Grenze des r ª umlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

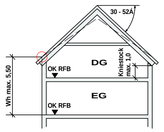
Planzeichen f¿r Hinweise

5,0	**MaÇe in Meter**
420,0	**H º henschichtlinie**
	Geltungsbereich Baugebiet Rennfeld
	urspr¿nglicher Geltungsbereich - aufgehoben
	Sichtdreieck Innerhalb des Sichtdreiecks d¿rfen auÇer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Z ª une, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ª . mit dem Grundst¿ck nicht fest verbundene Gegenst ª nde d¿rfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m ¿ber die Fahrbahnebene erheben.

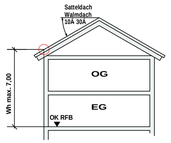
Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundf ª chenzahl (GRZ)	Geschossf ª chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandh º he	max. Kniestockh ª he
max. Wohneinheit (WE) pro Einzelhaus	

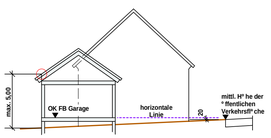
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Schemaschnitt f¿r hangabw ª rts zur ErschlieÇungsstraÇe gelegene Garagen



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
WH max. 7,00m	
max. 4 WE	

Stadt Ellingen

Neufassung Bebauungsplan "Am Tierg ª rtle"

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.03.2023
Erg ª nzt: Pleinfeld, den 18.01.2024

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