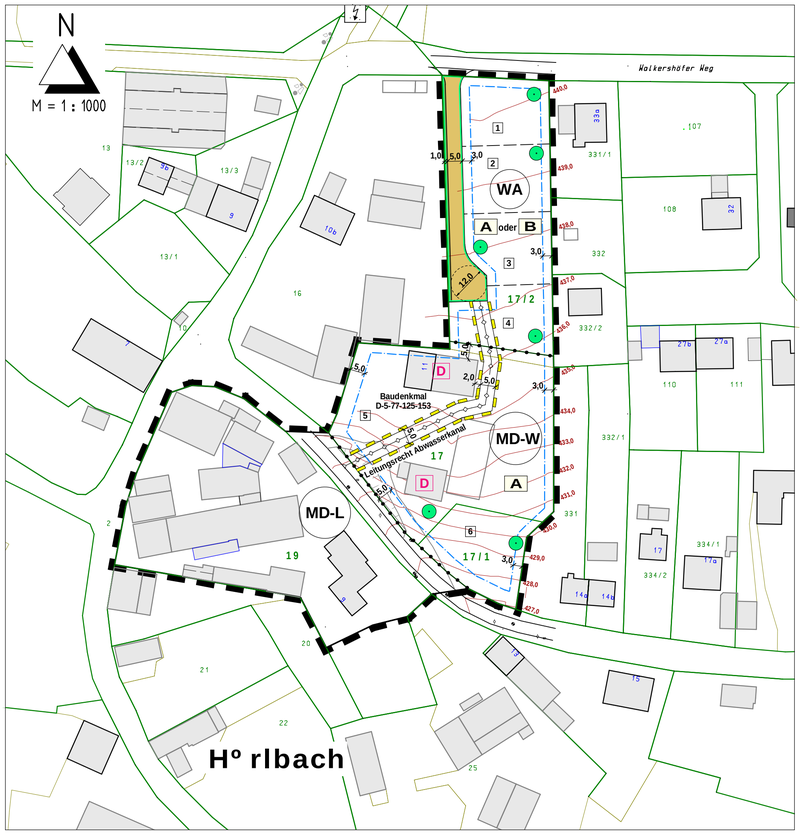
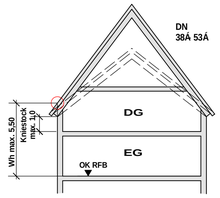
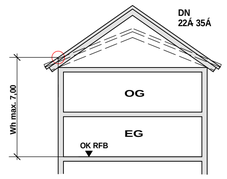


Schemaschnitte zur Nutzungsschablone A
M 1 : 200



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

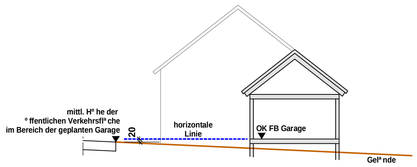


B	
WA	II
0,4	(0,8)
o ED	SD/WD 22Á 35Á
WH max. 7,00 m	

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfl^{a} chenzahl (GRZ)	Geschoßfl^{a} chenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandh^{o} he	max. Kniestockh^{o} 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 zul^{a} ssigen Nutzungen zul^{a} ssig.

MD-W — **Dorfgebiet Wohnen**
Alle in einem Dorfgebiet zul^{a} ssigen Nutzungen zul^{a} ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zul^{a} ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich st^{o} ren.

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

MaÇ der baulichen Nutzung

II / D — **Zahl der Vollgeschosse als H^{o} chstgrenze**
davon eines im Dachgeschoss

II — **Zahl der Vollgeschosse**

0,4 — **Grundfl^{a} chenzahl (GRZ) als H^{o} chstgrenze**

(0,8) — **Geschossfl^{a} chenzahl (GFZ) als H^{o} chstgrenze**

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise**

SD, WD — **Satteldach, Walmdach zul^{a} ssig**

38Á 53Á — **zul^{a} ssige Dachneigung von - bis in Grad**

Baugrenze

ED — **nur Einzel- und Doppelh^{a} user zul^{a} ssig**

Verkehrsfl^{a} chen

StraÇenverkehrsfl^{a} che

StraÇenbegleitgr¿n

StraÇenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Abwasserkanal unterirdisch

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

Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Fl^{a} chen

Denkmalschutz

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

Sonstige Festsetzungen

Mit Leitungsrecht belastete Fl^{a} che

Grenze des r^{a} umlichen Geltungsbereichs

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichen f¿r Hinweise

3,0 — **MaÇe in Meter**

Parzellierungsvorschlag / m^{o} gliche Grundst¿cksgrenze

1 — **Parzellennummer**

bestehende B^{o} schung

Festsetzungen durch Text ï Gansberg III

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet gem^{a} Ç Ä 1 und Ä 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.2 Dorfgebiet MD-W gem^{a} Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zul^{a} ssigen Nutzungen zul^{a} ssig, landwirtschaftliche Nutzungen sind nur insoweit zul^{a} ssig, als sie das sonstige Wohnen nicht wesentlich st^{o} ren.

1.3 Dorfgebiet MD-L gem^{a} Ç Ä 5 BauNVO
Alle in einem Dorfgebiet zul^{a} ssigen Nutzungen zul^{a} ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

2.1 Als Grundfl^{a} chenzahl wird 0,4 und als Geschossfl^{a} chenzahl wird 0,8 festgesetzt.

2.2 Zul^{a} ssig sind 2 Vollgeschosse, siehe jeweilige Nutzungsschablone.

2.3 Sollte sich aufgrund des bestehenden Gel^{a} ndes ein Vollgeschoss im KG ergeben, ist dieses zul^{a} ssig.

2.4 Die Zahl der maximal zul^{a} ssigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 1,5 Wohnungen je Doppelhaush^{a} lfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m] Wohnfl^{a} che z^{a} 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 Doppelh^{a} user zul^{a} ssig.

3.3 Die ¿berbaubaren Grundst¿cksfl^{a} chen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsfl^{a} chen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

4. Garagen, Stellpl^{a} tze und Zufahrten

4.1 Garagen einschlieÇlich deren Nebenr^{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 ^{o} ffentlichen Verkehrsfl^{a} che errichtet werden. F¿r die Errichtung von Stellpl^{a} tzen und offenen ¿berdachten Stellpl^{a} tzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei Geb^{a} uden mit einer Wohneinheit sind 2 Pkw-Stellpl^{a} tze bzw. 2 Garagenpl^{a} tze, je weiterer Wohneinheit pro Geb^{a}ude 1 zus^{a} tzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundst¿ck nachzuweisen.
F¿r andere Nutzungen sind Stellpl^{a} tze entsprechend den Richtzahlen f¿r den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Die Oberkante FuÇboden (OK FB) Garage darf
h^{o} chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel^{a} ndeh^{o} he im Bereich Garage oder
h^{o} chstens 20 cm ¿ber der mittleren Fahrbahnh^{o} he der ^{o} ffentlichen Verkehrsfl^{a} che im Bereich Garage liegen.

F¿r Garagen, die nach Art. 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsfl^{a} chen eines Geb^{a} udes sowie ohne Abstandsfl^{a} chen errichtet werden, wird das f¿r die zul^{a} ssige Wandh^{o} he maÇgebliche Gel^{a} nde als horizontale Linie mit o.a. H^{o} henbezug im Bereich der geplanten Garage festgesetzt.

5. Gestaltung der Geb^{a} ude und Grundst¿cke

5.1 F¿r Hauptgeb^{a}ude sind zul^{a} ssig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 38Á- 53Á
¶ eine Wandh^{o} 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^{o} he, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
¶ Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 22Á- 35Á
¶ eine Wandh^{o} 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 h^{o} chstens 20 cm ¿ber der mittleren hangseitigen Gel^{a} ndeh^{o} he bzw. ¿ber der mittleren H^{o} he der ^{o} ffentlichen Verkehrsfl^{a} che im Bereich des Wohnhauses liegen.

5.3 Garagen, Nebengeb^{a} ude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind mit Dachneigungen von 0Á- 53Ázul^{a} ssig.

5.4 Bei Doppelh^{a} usern ist das Profil der zweiten Haush^{a} lfte an das Profil der ersten Haush^{a} lfte anzupassen.

5.5 Dachgauben sind in der Summe der L^{a} nge bis zu 2/3 der Firstl^{a} nge zul^{a} 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 Fassadenl^{a} nge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zul^{a} ssig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgeb^{a} udes liegt.

6. Denkmalschutz

6.1 Im Bereich der Fl. Nr. 17, Gem. Massenbach befindet sich das Baudenkmal D-5-77-125-153 bestehend aus zwei Einzelgeb^{a} uden mit folgender Beschreibung: Bauernhof; Wohnstallhaus, eingeschossiger Satteldachbau, 1871; Nebengeb^{a}ude, eingeschossiger Bau mit Halbwalmdach um 1900.
F¿r jede Art von Ver^{a} nderungen an einem Baudenkmal oder im N^{a} hbereich gelten die Bestimmungen Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt f¿r Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkm^{a} ler unmittelbar oder in ihrem N^{a} hbereich betroffen ist, zu beteiligen.

Soweit keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Wiedererrichtung verfallener Geb^{a}ude im urspr¿nglichen Umfang ist zul^{a} ssig. Die Errichtung von Nebengeb^{a} uden hat, bez¿glich der H^{o} henentwicklung und der Grundrissausbildung, in der Verh^{a} ltnism^{a} Çigkeit zu den bestehenden Nebengeb^{a} uden zu erfolgen.

7. Fl^{a} chenbefestigung

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

8. Gr¿ngestaltung

8.1 Die nicht ¿berbauten oder befestigten Grundst¿cksfl^{a} chen sind, soweit sie nicht g^{a} 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 Flachd^{a} chern und flach geneigten D^{a} chern sowie von Wand- und Fassadenfl^{a} chen wird empfohlen. Zu verwenden ist eine naturnahe Vegetation. Die Bew^{a} sserung soll ausschlieÇlich ¿ber Niederschlagswasser erfolgen.

8.3 Die Anlage von Schotterg^{a} rten / Schotterbeeten ist nicht zul^{a} ssig gem. Art. 7 (1) BayBO.

9. Entw^{a} sserung

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverh^{a} ltnisse dies erm^{o} glichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bew^{a} sserung der Hausg^{a} 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^{a} che wird empfohlen.

10. Immissionsschutz

10.1 L^{a} rmschutz bei Luftw^{a} rmepumpen
Der Betreiber von Luftw^{a} rmepumpen sowie Kraft-W^{a} rme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zul^{a} ssigen Schallpegel zur n^{a} hesten schutzbed¿rfigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafr^{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 Ó34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-W^{a} rmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten k^{o} nnen, sind entweder im Geb^{a}ude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitf^{a} den des Bayerischen Landesamtes f¿r Umwelt Ãtieffrequente Ger^{a} usche bei Biogasanlagen und Luftw^{a} rmepumpenñ(Auszug Teil III) und Ã^{a} rmschutz bei Luft-W^{a} rmepumpen ï F¿r eine ruhige Nachbarschaftñverwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabst^{a} nde zwischen W^{a} rmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abh^{a} ngigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten. Der Nachweis ¿ber die Einhaltung des Schalleistungspegels ist im Rahmen des Bauantragsverfahren den Antragsunterlagen beizuf¿gen.

Hinweis Landwirtschaftliche Emissionen
Geruchs-, Staub- und L^{a} rmemissionen aus der ordnungsgem^{a} Çen landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfl^{a} chen sind zu dulden. Zur Erm^{o} glichung einer ordnungsgem^{a} Çen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fl^{a} chen k^{o} nnen Emissionen entstehen, diese sind zu dulden, auch soweit sie ¿ber das ¿bliche MaÇ hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder w^{a} hren der Nachtzeit vorgenommen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Ãansberg IIIñim Ortsteil H^{o} rlbach im beschleunigten Verfahren nach Ä 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ort¿blich bekanntgegeben.

¥ ffentliche Auslegung ï Beteiligung der Tr^{a} ger ^{o} ffentlicher Belange
Der Entwurf des Bebauungsplans Ãansberg IIIñim Ortsteil H^{o} rlbach in der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem^{a} Ç Ä 3 BauGB in der Zeit von _____ bis _____ ^{o} ffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ort¿blich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder w^{a} hrend der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann.
Parallel dazu wurde die Anh^{o} rung der Beh^{o} rden und sonstiger Tr^{a} ger ^{o} ffentlicher Belange gem^{a} Ç Ä 4 BauGB durchgef¿hrt.

Satzungsbeschluss
Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans Ãansberg IIIñim Ortsteil H^{o} rlbach in der Fassung vom _____ gem^{a} Ç Ä 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ellingen, den _____ Siegel _____
Matthias Obern^{o} der, 1. B¿rgermeister

Ausgefertigt

Ellingen, den _____ Siegel _____
Matthias Obern^{o} der, 1. B¿rgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gem^{a} Ç Ä 10 Abs. 3 BauGB ort¿blich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan Ãansberg IIIñim Ortsteil H^{o} rlbach in der Fassung vom _____ in Kraft.

Ellingen, den _____ Siegel _____
Matthias Obern^{o} der, 1. B¿rgermeister

Luftbild H^{o} rlbach

unmaÇst^{a} blich

Auszug aus BayernAtlas

Stadt Ellingen

Bebauungsplan "Gansberg III" mit Gr¿nordnungsplan im Ortsteil H^{o} rlbach

Aufgestellt: Pleinfeld, 14.09.2023
Erg^{a} nzt: Pleinfeld, 15.02.2024

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