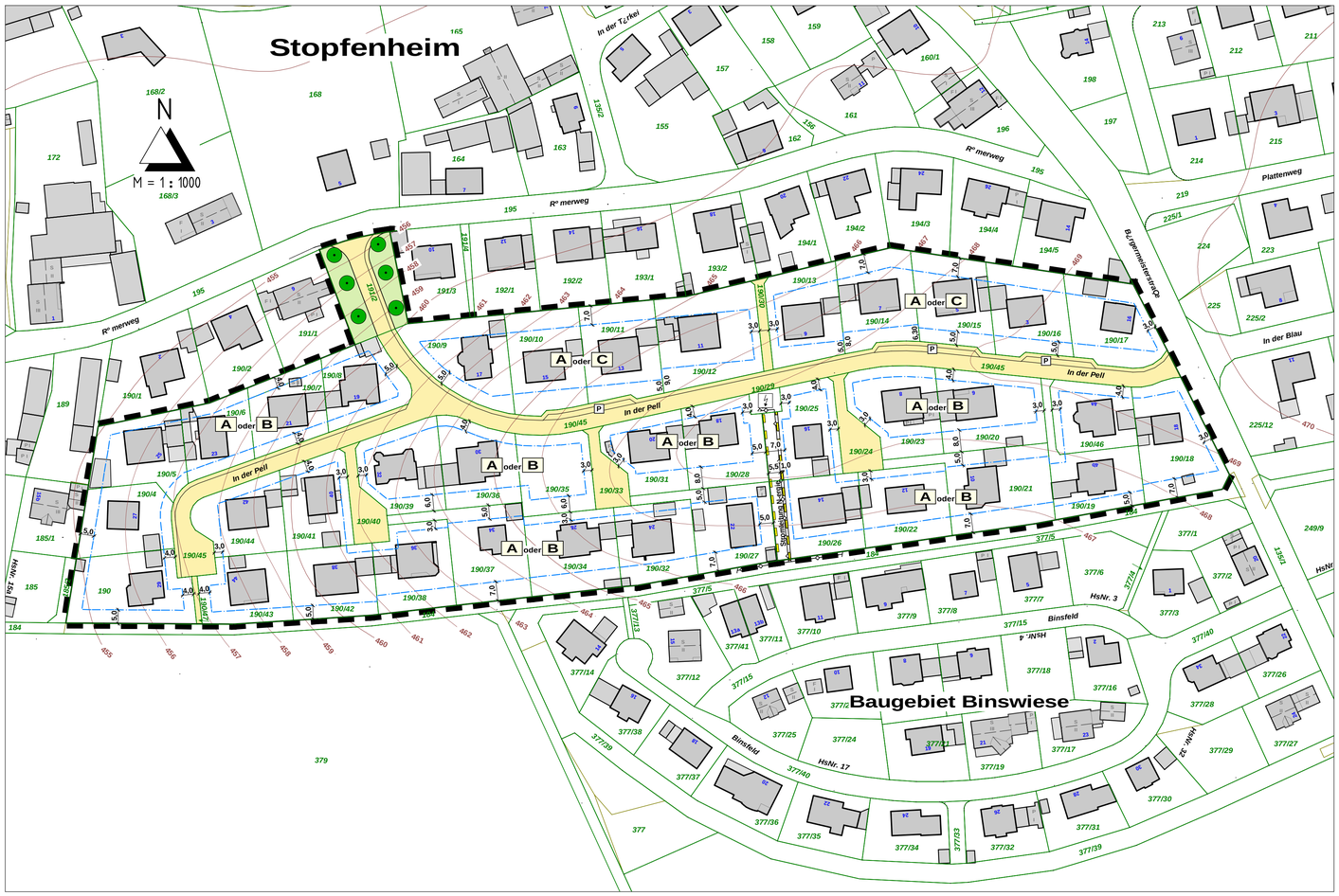


Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässig sind
in Verbindung mit den Nutzungsschablonen A und B und C
- eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8
- 2 Vollgeschosse
- max. **3** Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte. Wohneinheiten bis zu 30 m² Wohnfläche zählen nur als 0,5 Wohneinheiten.

2.2 Soweit sich aus dem bestehenden Gelände im KG ein Vollgeschoss ergibt, ist dieses zusätzlich zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

4.1 Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.2 Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Für die Errichtung von Stellplätzen und offenen überdachten Stellplätzen (Carports) ist kein Stauraum erforderlich.

4.3 Bei Wohnhäusern bis max. 3 Wohneinheiten sind für die erste Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze je weiterer Wohneinheit 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

4.4 Bei hangabwärts zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 7 BayBO (Fassung vom 01.02.2021) in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsfläche errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie mit Bezug zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf maximal 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Die max. Wandhöhe darf 5,00 m an der tieferliegenden Seite nicht überschreiten.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
- Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30Å- 52Å
- eine Wandhöhe bis maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut sowie
- Kniestock bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen zwischen OK Rohdecke und UK Sparren

Festsetzungen der Nutzungsschablonen B
- Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10Å- 30Å Pultdach mit einer Dachneigung von 10 - 15Å
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

Festsetzungen der Nutzungsschablonen C
- Sattel-/ Walmdach mit einer Dachneigung von 10Å- 30Å
- eine Wandhöhe bis maximal 7,00 m ab OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit OK Dachhaut

5.2. Bei Gebäudeneubauten, die **hangaufwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländehöhe im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.
Bei Gebäudeneubauten, die **hangabwärts** zur öffentlichen Verkehrsfläche liegen, darf die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss höchstens 20 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des geplanten Gebäudes liegen.

Bei Gebäudeerweiterungen kann sich die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss am Bestand orientieren.

5.3 Für Garagen, Nebengebäude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0Å- 48Å zulässig.

5.4 Dachgauben sind in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Aufstellung 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 Fassadenlänge und einer Firstlinie des Zwerchs unter der Firstlinie des Hauptdachs zulässig.

6. Flächenbefestigung

6.1 Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bitumöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

7. Grünplanerische Festsetzungen

7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.

7.2 Pro Baugrundstück ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

7.3 Die Anlage von Schottergärten / Schotterbeeten ist nicht zulässig.

8. Entwässerung

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

9. Schallschutz

9.1 Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schallleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von Ö34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen. In diesem Zusammenhang wird auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) hingewiesen.
Download unter: https://landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohen/2024_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf

10. Weitere Gültigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

10.1 Die ursprüngliche Bebauungsplan Änderung in der Pellfeinschließlich seiner Änderungen wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Neufassung des Bebauungsplans "Schafbuckl" im Ortsteil Stopfenheim beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Schafbuckl" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Schafbuckl" in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Schafbuckl" in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "Schafbuckl" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan "Schafbuckl" im Ortsteil Stopfenheim in der Fassung vom _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____

_____
Matthias Obermüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

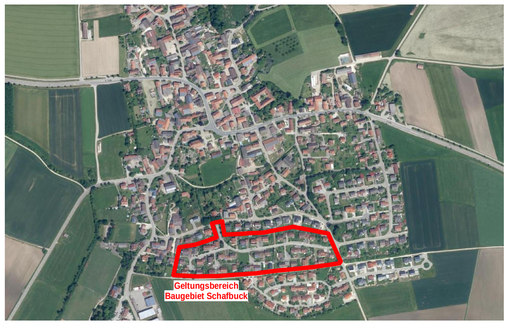
7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

_____
Matthias Obermüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans "Schafbuckl" im Ortsteil Stopfenheim wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Schafbuckl" im Ortsteil Stopfenheim ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

_____
Matthias Obermüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

Luftbild Stopfenheim
Auszug aus dem BayernAtlas



Festsetzung durch Planzeichen

	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II / D	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze
	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
O	Offene Bauweise
SD, WD, PD, FD	Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone
35Å- 48Å	zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone
	Baugrenze
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Verkehrsflächen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
P	öffentliche Parkfläche
	Hauptversorgungsleitungen
	Leitung unterirdisch
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	öffentliche Grünfläche
	Erhalt bestehender Bäume
	Sonstige Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Leitungsrecht

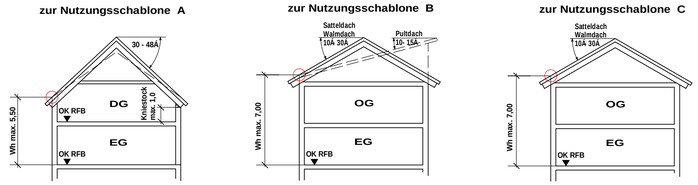
Planzeichen für Hinweise

5,0	Maße in Meter
430,0	Höhenschichtlinie
	Trafostation

Schema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	max. Kniestockhöhe

Schemaschnitte Gestaltung der Gebäude M 1 : 200



Nutzungsschablone A

A	
WA	II / D
0,4	0,8
o ED	SD, WD 30Å- 48Å
WH max. 5,50m	Kniestock max. 1,00m

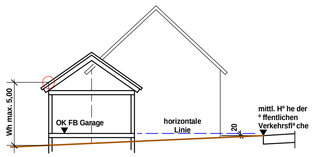
Nutzungsschablone B

B	
WA	II
0,4	0,8
o ED	SD, WD 10Å 30Å PD 10 - 15Å
WH max. 7,00m	

Nutzungsschablone B

C	
WA	II
0,4	0,8
o ED	SD, WD 10Å 30Å
WH max. 7,00m	

Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200



Stadt Ellingen

Aufstellung und Neufassung des Bebauungsplans "Schafbuck" in Stopfenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.11.2023
Ergänzt: Pleinfeld, den 21.03.2024

VNI Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144 / 94600 Fax. 09144 / 94602
email info@vni-net.de