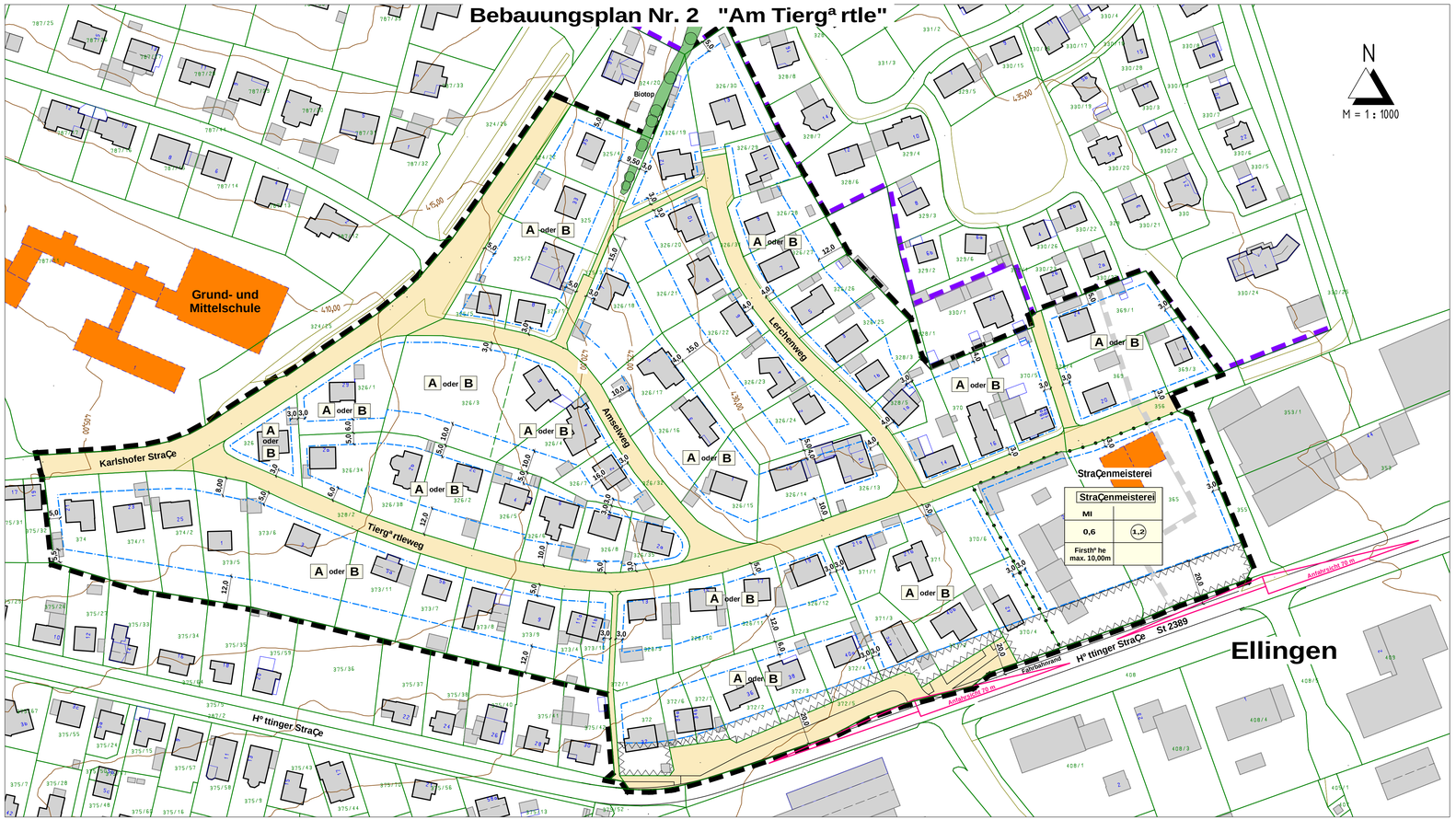
Bebauungsplan Nr. 2 "Am Tierga rtle"



Festsetzungen durch Text ï Am Tierga rtle

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem ÇÄ 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.
Die ausnahmsweise zula ssigen Nutzungen gem ÇÄ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 sind nicht zula ssig.

1.2 Mischgebiet gem ÇÄ 6 Abs. 1 und 2, Nr. 1 ï 6 Baunutzungsverordnung.
Nutzungen gem ÇÄ 6 Abs. 2 Nr. 7 ï 8 sowie Abs. 3 sind nicht zula ssig.

2. MaÇ der baulichen Nutzung

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

in Verbindung mit der Nutzungsschablone StraÇenmeisterei
¶ eine Grundfl chenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Geschossfl chenzahl (GFZ) von 1,2

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 Die ¿berbaubare Grundst¿cksfl che ist durch die zeichnerische Darstellung von Baugrenzen festgesetzt.
Abstandsfl 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 user zula ssig.

4. Garagen, Stellpl tze und Zufahrten

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

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

Bei Wohnh usern mit 4 Wohneinheiten (WE) sind f¿r jede 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 Bei hangabw rts zur ° ffentlichen Verkehrsfl chen 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. Die max. Wandh 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 ude und Grundst¿cke

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

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

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

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 F¿r Garagen, Nebengebude, Anbauten und untergeordnete Bauteile sind Dachneigungen von 0Â- 52Â zula ssig.

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

6. Einfriedungen

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

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

7. Fl chenbefestigung

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

8. Gr¿nplanerische Festsetzungen

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

8.2 Die Anlage von Schotterg rten / Schotterbeeten ist nicht zula ssig.

9. Entw sserung

9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierter Zisterne gespeichert und zur Bew sserung der Hausg rten und Gr¿nanlagen verwendet werden. ¦ berlaufwasser aus Zisternen kann an die ° ffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 mj je 100 mj angeschlossener Fl che wird empfohlen.

9.2 Bei einem Neubau oder einem Neubau nach Abriss des Bestandes ist f¿r den entsprechenden Bauplatz ein Trennsystem herzustellen.

10. Schallschutz

10.1 Der Betreiber einer Luftw rmepumpe (sowie Kraft-W rme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des A 22 BImSchG und hat daher daf¿r Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage sch dliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Ger uschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heiÇ, dass das Ger t dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. AuÇerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare sch dliche Umwelteinwirkungen auf ein MindestmaÇ besch nkt werden.
Die Beurteilung der Ger uschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen L rm (TA L rm). F¿r die Wahl des Ger tes und des Standortes wird auf den LAI-Leitfaden f¿r die Verbesserung des Schutzes gegen L rm beim Betrieb von stationren Ger ten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (KURZFASSUNG f¿r Luftw rmepumpen) verwiesen.
(https://www.landkreiswug.de/timm/download.php?file=https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/2024_02_19_anlage_2_leitfa- den-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung.pdf). Hilfreich ist auch der interaktive Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt (https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung/#einfuehrung), mit dessen Hilfe Mindest-abst nde oder h chste zula ssige Schallleistungspegel der Luftw rmepumpen ermittelt werden k nnen.

11. Weitere G¿ltigkeit bzw. Aufhebung von Festsetzungen

11.1 Die urspr¿ngliche Bebauungsplan Ãm Tierga rtleñeinschlieÇlich seiner nderungen wird aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan ersetzt.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem ÇÄ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

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

2. Die fr¿hzeitige ¥ ffentlichkeitsbeteiligung gem ÇÄ 3 Abs. 1 BauGB mit ° ffentlicher Darlegung und Anh rung f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñ in 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 ÇÄ 4 Abs. 1 BauGB f¿r den Vorentwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ wurden die Beh rden und sonstigen Tr ger ° ffentliche Belange gem ÇÄ 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin der Fassung vom _____ wurde mit der Begr¿ndung gem ÇÄ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ ° ffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Bebauungsplan Ãm Tierga rtleñin Ellingen in der Fassung vom _____ gem ÇÄ 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ellingen, den _____

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

7. Ausgefertigt
Ellingen, den _____

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

8. Der Satzungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans Ãm Tierga rtleñin Ellingen wurde am _____ gem ÇÄ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB orts¿blich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ñm Tierga rtleñin Ellingen ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

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

Auszug aus dem BayernAtlas
Luftbild Stadt Ellingen

Festsetzung durch Planzeichen

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

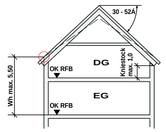
Planzeichen f¿r Hinweise

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

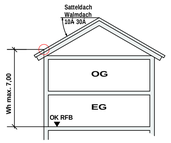
Schema Nutzungsschablone

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

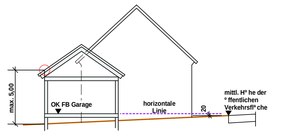
Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B



Schemaschnitt f¿r hangabw 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 Tierga rtle"

Aufgestellt: Pleinfeld, den 16.03.2023
Erg nzt: Pleinfeld, den 18.01.2024
Erg nzt: Pleinfeld, den 16.05.2024

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