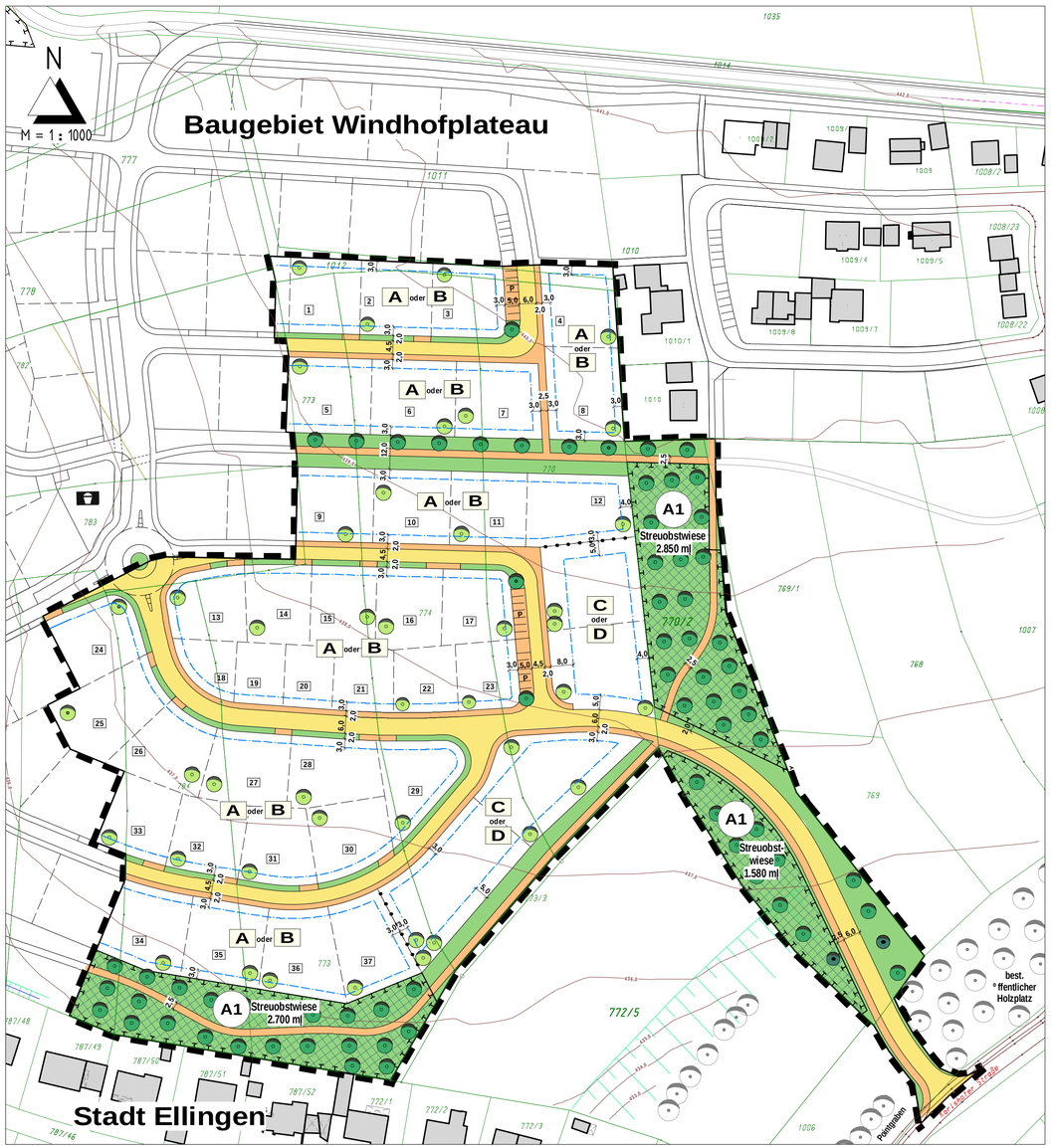
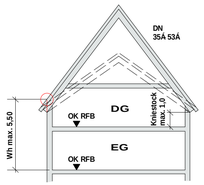
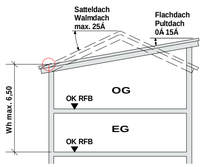


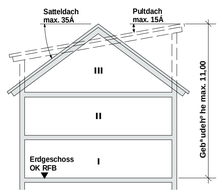

## Schemaschnitt zur Nutzungsschablone A



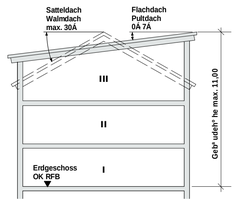

## Schemaschnitt zur Nutzungsschablone B




## Schemaschnitt Reihenhaus zur Nutzungsschablone C




## Schemaschnitt Mehrfamilienhaus zur Nutzungsschablone D




## Nutzungsschablone A

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

## Nutzungsschablone B

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

## Nutzungsschablone C

| C | |
|---|---|
| WA | III |
| 0,4 | 1,2 |
| o H | SD max. 35Å PD max. 7Å |
| Gebäudehöhe max. 11,0m | |

## Nutzungsschablone D

| D | |
|---|---|
| WA | III |
| 0,4 | 1,2 |
| o E | SD/WD max. 30Å PD/FD 0Å 7Å |
| Gebäudehöhe max. 11,0m | |

## Festsetzungen durch Planzeichen

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Maß der baulichen Nutzung**

III — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone**

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

0,3 — **Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone**

0,6 — **Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze siehe jeweilige Nutzungsschablone**

**Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**

o — **Offene Bauweise**

SD, WD, PD, FD — **Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone**

0Å 53Å — **zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilig Nutzungsschablone**

**Baugrenze**

ED — **nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig siehe Nutzungsschablone A und B**

H — **nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig siehe Nutzungsschablone C**

E — **nur Einzelhäuser zulässig siehe Nutzungsschablone D**

**Verkehrsflächen**

**Straßenverkehrsfläche**

**Mehrzweckfläche**

**Geh- /Radweg**

P — **öffentliche Parkplätze**

**Grünflächen**

**öffentliche Grünfläche**

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

**Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

**Erhalt bestehender Baum**

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwiclung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche A 1**

**Streuobstwiese**

**Sonstige Festsetzungen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

## Planzeichen für Hinweise

3,0 — **Maße in Meter**

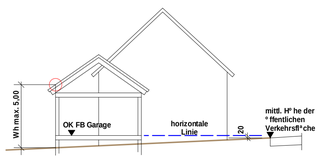
439 — **Höhenschichtlinie**

**Parzellierungsvorschlag / möglicher Grundstücksgrenze**

1 — **Parzellennummer**

**best. Bäume / Sträucher**

## Schemaschnitt für hangabwärts zur Erschließungsstraße gelegene Garagen M 1 : 200




## Schema Nutzungsschablone

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

## Festsetzungen durch Text

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Zulässig sind
in Verbindung mit der Nutzungsschablone A und B
- eine Grundfläche zahl (GFZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6
- 2 Vollgeschosse
- max. 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

in Verbindung mit der Nutzungsschablone C und D
- eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2
- 3 Vollgeschosse
- max. 2 Wohnungen je einzelnes Reihenhaus.
- max. 6 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus.

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.

3.2 Es gilt die offene Bauweise.

3.3 Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) gem. jeweiliger Nutzungsschablone 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 Für Gebäude im Bereich der Nutzungsschablonen A und B sind bei einer Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Für Gebäude im Bereich der Nutzungsschablonen C und D sind pro Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

4.4 Für 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 Abstandsflächen 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 an der Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Garage festgelegt.

**5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**

5.1 Für Hauptgebäude sind zulässig
in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A
- gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35Å- 53Å
- eine Wandhöhe von maximal 5,50 m ab OK Rohfußboden EG sowie
- Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe ab OK Rohfußboden Obergeschoss

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B
- Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0Å- 15Å
- gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 25Å
- Eine Wandhöhe von maximal 6,50 m ab OK Rohfußboden EG sowie

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone C
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15Å
- gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 35Å
- eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m ab OK Rohfußboden EG

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone D
- Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0Å- 7Å
- gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30Å
- eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m ab OK Rohfußboden EG

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

5.3 Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortgang und bis zu 75 cm an der Traufe zulässig.

5.4 Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Form des Haupthauses oder mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 7Å) auszuführen.

5.5 Bei Doppelhäusern / Hausgruppen sind die Hausprofile aneinander anzupassen.

5.6 Dachgauben sind in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen. Bei Ausführung 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 Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

5.7 Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.

5.8 Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.

**6. Flächenbefestigung**

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

**7. Gestaltung**

7.1 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Ab einer Parzellengröße von 500 m| ist mindestens 1 heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.

**8. Entwässerung**

8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte, soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen, versickert werden oder in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen und Versickerungseinrichtungen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,50 m| je 100 m| angeschlossener Flächen wird empfohlen.

**9. Immissionsschutz**

**9.1 Lärmschutz bei Luftwärmepumpen**

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe (sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) unterliegt den Pflichten des § 22 BImSchG und hat daher Sorge zu tragen, dass durch seine Anlage schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. in Form von Geräuschen oder Erschütterungen) auf die Nachbarschaft verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Das heißt, dass das Gerät dem Stand der Schallschutztechnik zu entsprechen hat. Außerdem hat die Wahl des Standortes so zu erfolgen, dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die Wahl des Gerätes und des Standortes 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) verwiesen. (https://www.landkreis-wug.de/data/lk_docs/landratsamt/bauen-und-wohnen/224_02_19_anlage_2_leitfaden-laerm-bei-stationaeren -gerae ten-kurzfassung.pdf )
Hilfreich ist auch der interaktive Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt (https://lwpapp.webyte.de/#/einfuehrung#leinfuehrung ), mit dessen Hilfe Mindestabstände oder höchstzulässige Schallleistungspegel der Luftwärmepumpen ermittelt werden können.

Hinweise
Geruchs-, Staub-, Abtrift- und Lärmemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzflächen sind zu dulden. Zur Ermöglichung einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und das Befahren des asphaltierten bzw. befestigten Weges mit der Fl. Nr. 1014 Gem. Ellingen mit landwirtschaftlichen Maschinen, können Emissionen und Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen entstehen. Diese sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies zu dulden.

Es darf zu keinem Abstellen von parkenden Fahrzeugen sowie Ablagerung von Brennholz und Baumaterialien am Wegrand der Fl. Nr. 1014 Gem. Ellingen kommen.

## Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Ellingen hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Windhofplateau III“ in Ellingen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Windhofplateau III“ 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 zum Bebauungsplan „Windhofplateau III“ in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau III“ in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

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

6. Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans „Windhofplateau III“ 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 zum Bebauungsplan „Windhofplateau III“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Windhofplateau III“ ist damit in Kraft getreten.
Ellingen, den _____

_____
Matthias Obermüller, 1. Bürgermeister (Siegel)

**Luftbild Ellingen**
**Auszug aus dem BayernAtlas**

# Stadt Ellingen

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Baugebiet "Windhofplateau III"

**Aufgestellt: Pleinfeld, 21.04.2022**
**Ergänzt: Pleinfeld, 15.02.2024 und 15.01.2025**


Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax 09144-94602