

Fortsetzungen durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 2 Baunutzungsverordnung.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässig sind
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss in Verbindung mit dem Festsetzungen der Nutzungsschablone a. oder
 - 2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss in Verbindung mit dem Festsetzungen der Nutzungsschablone b.
 - Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen je Einzelhaus, bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzungen nur als 0,5 Wohneinheiten.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - 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 der 5 der BayBO bezüglich Abstandflächen einzuhalten.
 - Es gilt die offene Bauweise.
 - Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**
 - Garagen einschließlich deren Nebenräume sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Garagen mit straßenseitiger Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
 - Bei einer Wohneinheit 1 Gebäude sind 2 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Garagenplätze, je weiterer Wohneinheit 1 Gebäude 1 zusätzlicher Pkw-Stellplatz / Garagenplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.
- Gestaltung der Gebäude und Grundstücke**
 - Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone a
 - gleich geneigte Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 53°
 - Kniestöcke bis maximal 1,00 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen OK Rohdecke und UK Sparren und den Festsetzungen der Nutzungsschablone a
 - Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 25°.
 - Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere hangseitige Gelände im Bereich des geplanten Wohngebäudes bzw., soweit das Gelände unter dem Niveau der öffentlichen Verkehrsanlage liegt, bezogen auf die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsanlage im Bereich des geplanten Wohngebäudes in Verbindung mit der Nutzungsschablone a maximal 5,20 m und in Verbindung mit der Nutzungsschablone b maximal 6,50 m betragen. Die Oberkante des Ruhfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss darf höchstens 20 cm über der mittleren hangseitigen Geländeoberfläche bzw. über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
 - Dachüberstände sind bis zu 50 cm am Ortsgang und bis zu 75 cm an der Traufe zulässig.
 - Nebengebäude sind mit Dachneigungen von 0° - 48° zulässig.
 - Bei Doppelhäusern ist das Profil der zweiten Haushälfte an das Profil der ersten Haushälfte anzupassen.
 - Dachaufbauten sind im Zusammenhang mit der Nutzungsschablone a als Schleppe-, Sattel- oder Spitzgauben in der Summe der Länge bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. 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 1/3 der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs deutlich unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.
 - Türme und turmartige Aufbauten sind nicht zulässig.
 - Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf ohne Einzäunung, mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50m), mit Holzlatenzäunen, und/oder Stabgitterzäunen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,20m, gemessen von Oberkante Gelweg bzw. Mehrzweckstreifen, nicht überschreiten. Sockelmauern sind nicht zulässig.
 - Kellergeschosse sind wasserdicht und auftriebsicher herzustellen.
- Flächenbefestigung**
 - Flächenbefestigungen auf den Bauparzellen sind versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Spalt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.
- Grüngestaltung**
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Je Bauparzelle ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Eine Artenauswahlliste liegt der Begründung als Anlage bei.
- Entwässerung**
 - 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 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Verfahrensvermerke

Die Stadt Ellingen hat in der Sitzung vom 16.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans "Trappfeld" in Stopfenheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgegeben. Ellingen, den _____

Siegel Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat für den Entwurf des Bebauungsplans "In der Blau" in der Fassung vom _____ in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden. Ellingen, den _____

Siegel Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans "In der Blau" in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgegeben mit dem Hinweis, dass jeder während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Stellungnahmen abgeben kann. Parallel dazu wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Ellingen, den _____

Siegel Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Die Stadt Ellingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Entwurf des Bebauungsplans "In der Blau" in der Fassung vom _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ellingen, den _____

Siegel Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan "In der Blau" in Ellingen in der Fassung vom _____ in Kraft. Ellingen, den _____

Siegel Walter Hasl, 1. Bürgermeister

Festsetzung durch Planzeichen

- | | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| II / D | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze davon eines im Dachgeschoss |
| 0,30 | Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze |
| 0,60 | Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze |
| o | Offene Bauweise |
| SD, WD, PD, FD | Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach zulässig siehe jeweilige Nutzungsschablone |
| 0° - 48° | zulässige Dachneigung von - bis in Grad siehe jeweilige Nutzungsschablone |
| ED | Baugrenze |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| Verkehrsflächen | |
| | Straßenverkehrsfläche |
| | Mehrzweckfläche |
| | Schrammbord |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| | öffentliche Grünfläche |
| | Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen |
| Sonstige Festsetzungen | |
| | Geltungsbereich |

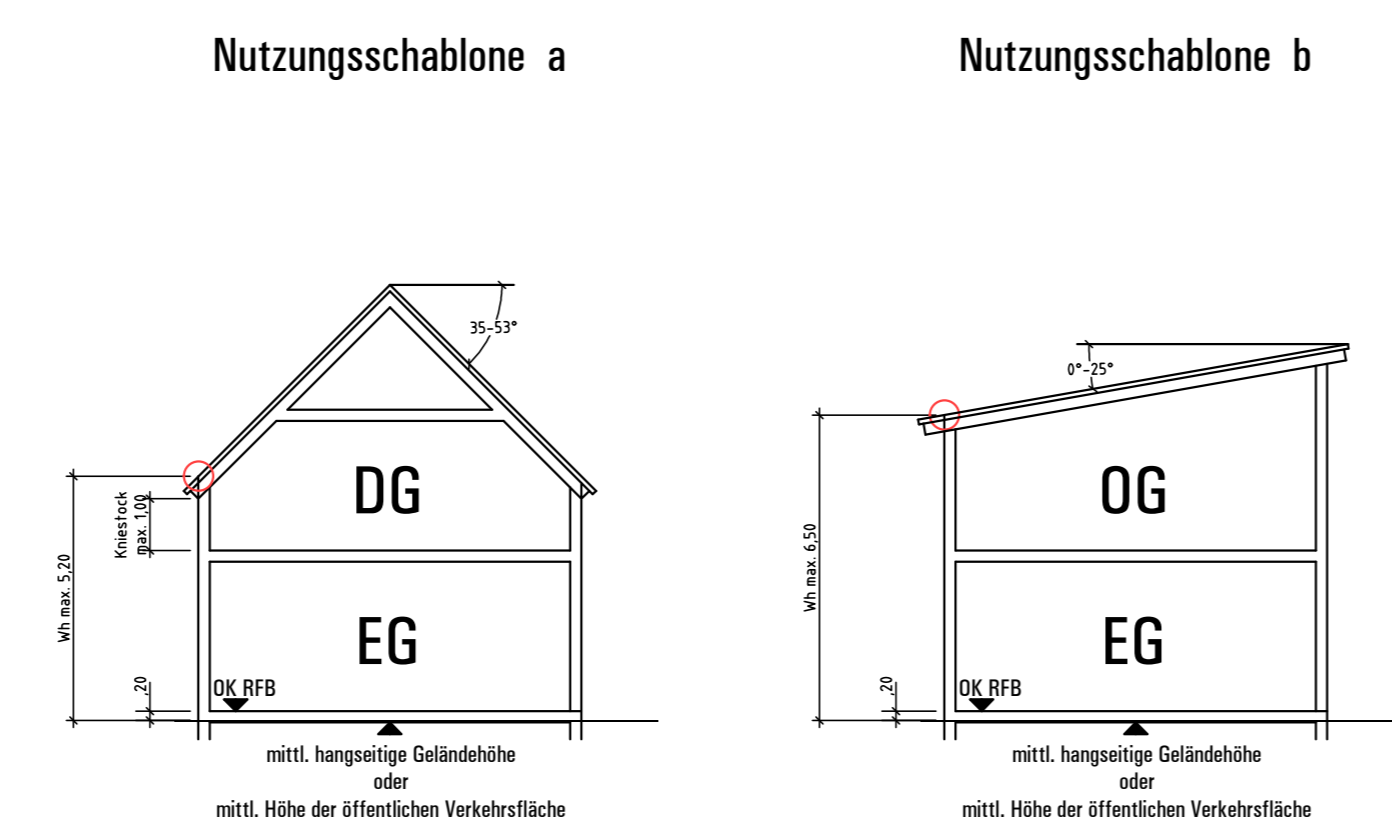
Planzeichen für Hinweise

- 20,00
- Maße in Meter
-
- Parzellierungsvorschlag / mögliche Grundstücksgrenze
-
- Parzellenummer
-
- Gebäudevorschlag

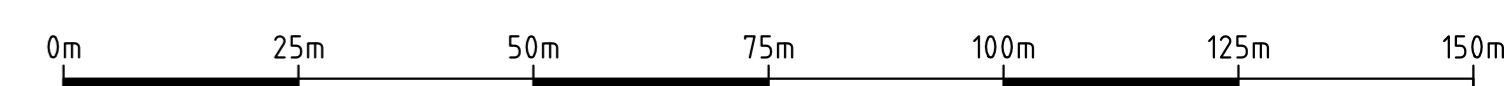
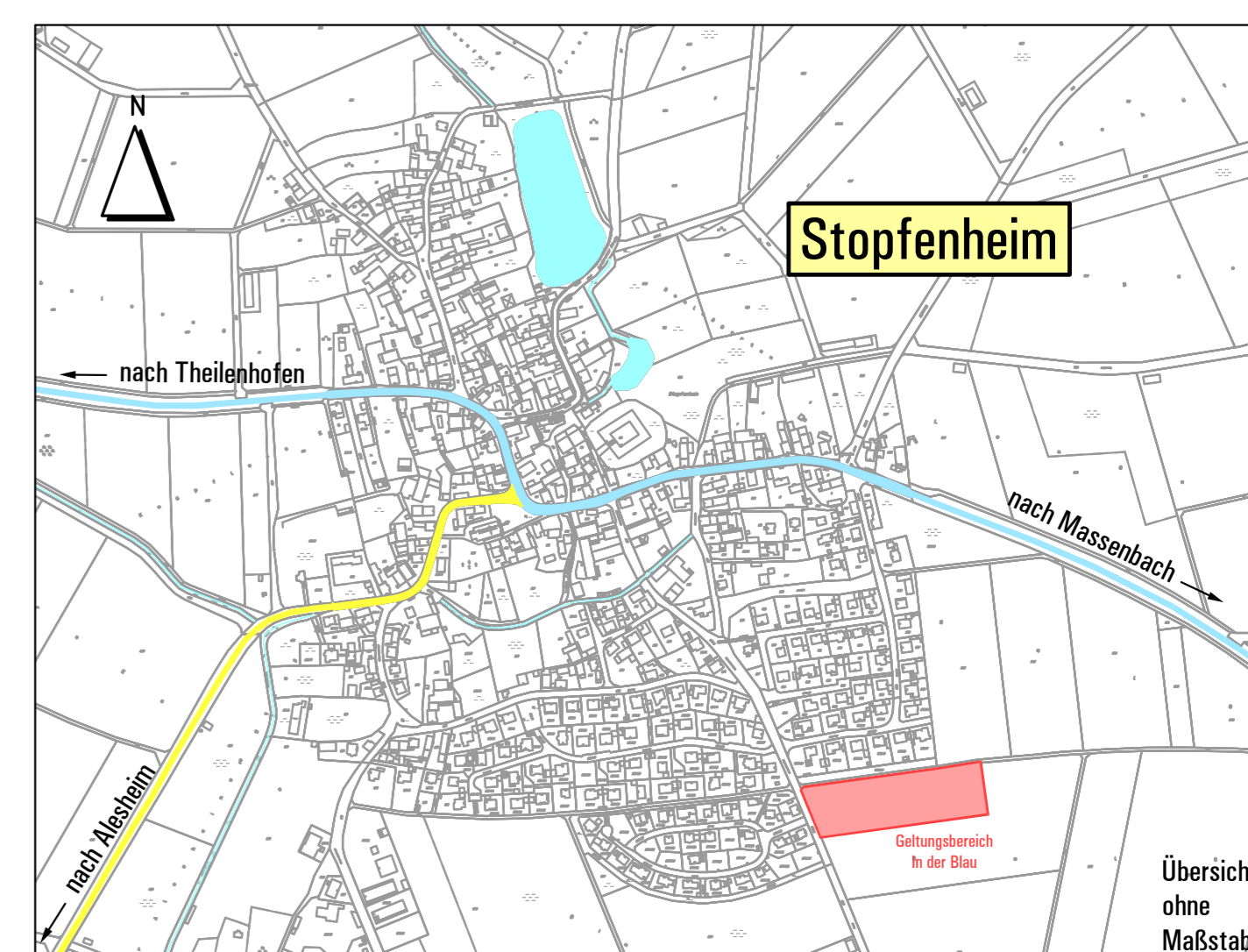
Nutzungsschablone

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



Übersichtsplan



		geänd.	11.11.15	
1.	Anhörung der Träger öffentlicher Belange 22.10.15	gez.	11.11.15	i.A. Jahne
2.	Ergänzung Grünordnungsplan (Beilage)	gepr.	11.11.15	
		geänd.	09.06.16	
		gez.	09.06.16	
		gepr.	09.06.16	
Nr.	Änderungen und Anlass		Datum	Unterschrift
Vorhaben: Erschließungsmaßnahmen in der Stadt Ellingen Erschließung eines Baugebietes in Stopfenheim "Trappfeld"		Projekt-Nr.: 821/AJ14		
Maßstab: = 1 : 1.000	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan		Beilage-Nr.:	
Datum: 16.04.2015		entw.	Apr. 2015	i.A. Berndanner
ingenieurbüro VÖLKER & Partner GbR An der Gebälde 17, 91781 Weißenburg i. Bay. Telefon: 0 91 41 / 87 47 29 - 0, www.volkler-partner.de		gez.	Apr. 2015	i.A. Jahne
Bausträger: Stadt Ellingen Weißenburger Str. 1 91792 Ellingen		gepr.	Apr. 2015	
Datum:		Unterschrift		
Zur Kenntnis gegeben, Urheberrechte sowie Nutzung aus dem Urheberrecht bleiben dem Planverfasser vorbehalten.				