

**- Teil B -**

**Gemeinde Ellgau**

**Landkreis Augsburg**

---

**Bebauungsplan „Nordost“**

**5. Änderung**

**- ENTWURF -**

**T E X T T E I L**

**vom 28.03.2018**

---

**ARNOLD CONSULT AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Ellgau erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ als Satzung:

## **1. Inhalt des Bebauungsplanes**

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 28.03.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Nordost“, 5. Änderung bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 28.03.2018 liegt der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ ebenfalls bei.

## **2. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **3. Art der baulichen Nutzung**

**3.1** Die in der Planzeichnung mit WR gekennzeichneten Bereiche werden als reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

**3.2** Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereichen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

**3.3** Der in der Planzeichnung mit MD gekennzeichnete Bereich wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

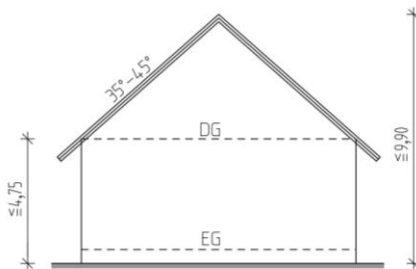
Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind im Dorfgebiet nicht zulässig.

## 4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 4.1** Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 4.2** Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.3** In den einzelnen Nutzungsbereichen sind folgende Gebäudetypen gemäß den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) zulässig:

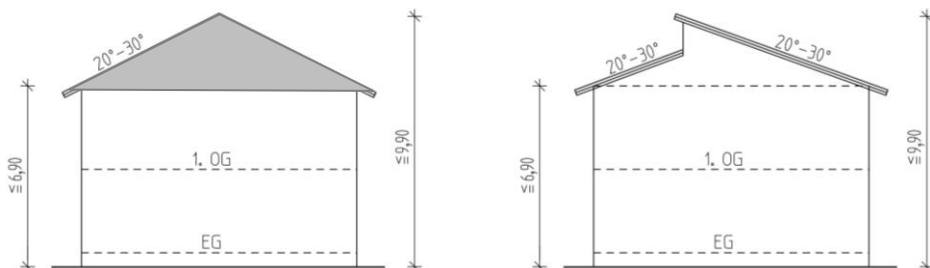
### Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,75 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



### Typ B (flaches Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,90 m und eine Gebäudeoberkante (OK) von maximal 9,90 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, versetzt angeordnetes Pultdach, Zelt- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 20° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



## **5. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

## **6. Höhe baulicher Anlagen**

**6.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Häuser darf maximal 0,50 m über der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße liegen.

**6.2** Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), jeweils gemessen von der Oberkante der mittig an der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut (WH) bzw. bis zum oberen Abschluss des Gebäudes, (OK) dürfen die in Punkt 4.2 aufgeführten Werte nicht überschreiten.

## **7. Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke, Anzahl der Wohnungen**

**7.1** Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei zukünftigen Teilungen je Teilfläche bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 500 m<sup>2</sup> und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

**7.2** Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig, sofern das zugehörige Baugrundstück eine Mindestgröße von je Einzelhaus mindestens 1.000 m<sup>2</sup> aufweist.

## **8. Gestaltungsfestsetzungen**

### **8.1 Dachform**

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit den in Punkt 4.2 aufgeführten Dachformen und -neigungen auszubilden. Je Doppelhaus ist jeweils nur eine einheitliche Dachform zulässig.

Pulldachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

### **8.2 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckungsmaterial sind ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Bei Pulldach-Anbauten (z.B. Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig. Je Doppelhaus ist nur eine einheitliche Farbgebung des Dacheindeckungsmaterials zulässig.

### **8.3 Dachaufbauten**

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind nur beim Gebäudetyp A zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind bei allen Haustypen zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

## **9. Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

## **10. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**

**10.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**10.2** Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze dürfen auch freistehend außerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

## **11. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ wird der seit 25.08.1976 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nordost“ einschließlich der rechtsverbindlichen 1. bis 4. Änderung geändert und in seinem gesamten Umgriff (inkl. 1. bis 4. Änderung) aufgehoben. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nordost“ einschließlich 1. bis 4. Änderung verliert vollumfänglich seine Gültigkeit. Er wird durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ ersetzt.

## **12. Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

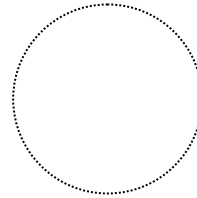
## **13. In-Kraft-Treten**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Nordost“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

---

Ellgau, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manfred Schafnitzel  
Erster Bürgermeister

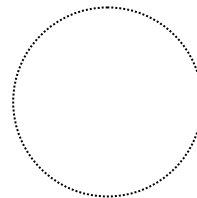


Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Manfred Schafnitzel  
Erster Bürgermeister



Siegel

---

## Textliche Hinweise

### Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbung, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

### Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **Grundwasser**

Aufgrund der bekanntermaßen hohen Grundwasserstände im Gemeindegebiet wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern, sowie für Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.