Stadt Ellingen

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

für den Bereich Fl. Nr. 89 (Teilfläche) im Ortsteil Stopfenheim

Aufgestellt: 21.04.2022

Die Stadt Ellingen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Fl. Nr. 89 (Teilfläche) der Gemarkung Stopfenheim. Der Bereich der Satzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Stopfenheim einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Planblatt M = 1 : 1000. Das Planblatt und Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3
Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen sind dem beigefügten Planblatt zu entnehmen.

§ 4
Textliche Festsetzungen

a) Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Planblatt dargestellten Baugrenze errichtet werden. Garagen und deren Nebenräume sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

b) Flächenbefestigungen im Geltungsbereich sind versiegelungsarm (z. B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

c) 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.

d) Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetreib den max. zulässigen Schallpegel zur nähesten schutzbedürfigen 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 Schalleistungspegel 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 ≤ 34 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 die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schallleistungspegel sind einzuhalten.

§ 6
Grünordnerische Festsetzungen

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

b) An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baumreihe mit mindestens 2 standortgerechte heimische Obst- oder Laubbäume je Bauparzelle gemäß beiliegender Artenauswahlliste zu pflanzen.

c) Die Anlage von Schotterbeeten / Schottergärten ist nicht zulässig.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ellingen, den _____

_____ (Siegel)
Matthias Obernöder, 1. Bürgermeister

Anlagen:
Planblatt
Begründung
Artenauswahlliste heimischer Obst- und Laubbäume