



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

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

Aufgestellt: 21.04.2022

Ergänzt: 20.10.2022

Stand: 15.12.2022

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 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Fläche wird empfohlen.

Das Niederschlagswasser ist auf den beiden Bauparzellen jeweils getrennt zu erfassen und nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist dies am Standort nicht möglich (dichter Untergrund aus Amaltheenton, keine Vorflut erreichbar), so ist dennoch ein Trennsystem auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Das Niederschlagswasser kann dann solange an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden, bis zukünftig ein Trennsystem errichtet wird.

- d) Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen 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  $\leq 34$  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 Schalleistungspegel sind einzuhalten.

## **§ 5 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.

## **§ 6 Hinweise**

- a) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- b) N-ergie Netz GmbH  
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwert, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
- c) Landwirtschaftliche Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen  
Für den Geltungsbereich gilt, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehende Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu dulden sind.

## **§ 7 Inkrafttreten**

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

Ellingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Obernöder, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Anlagen:  
Planblatt  
Begründung  
Artenauswahlliste heimischer Obst- und Laubbäume