



## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse  
 max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauparzelle

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulde

Gasfernleitung mit je 4,25 m Schutzstreifen - Bestand

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - Planung

Baum-/ Strauchpflanzung - Planung

Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Planung, Ausführung als Extensivwiese zur Ortsrandausbildung - ohne Pflanzgebot

Pflanzflächen auf privaten Grundstücksflächen - Planung Ausbildung der Grünfläche mit Gestaltungsaufgaben bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltmaßnahmen - ohne Pflanzgebot

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten - Nord“ unberührt.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

1.294 m² Parzellengröße (Beispiel)

8 Parzellennummer (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

## PLANLICHE HINWEISE

586 Flurnummer

Flurstücksgrenze

Baubestand

Höhenlinien

Regenrückhaltebecken (RRB)

Bebauung BBP Mitterstetten – Nord – Planung/ Bestand

Einzelgehölz BBP Mitterstetten – Nord – Planung/ Bestand

Baum-/ Strauchpflanzung BBP Mitterstetten – Nord – Planung/ Bestand

Grundstücksgrenze - Planung

Privatweg - Planung/ Bestand

Regenrückhaltebecken (RRB)

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten - Nord“ unberührt.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN  
 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Folgende Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten abweichend für den Änderungsbereich:

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude  
 max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

2.2.2 Wohngebäude  
 max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp B: Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (U+E+D)

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss/ Untergeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz bis max. 1,00 m ist zulässig.

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500

7.6 Gestaltung des Geländes

7.6.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen:  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abgrabungen bis max. 1,75 m und Aufschüttungen bis max. 1,25 m zulässig.

Stützmauern:  
 Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steingitterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern  
 Höhe: max. 1,50 m ab fertigem Gelände

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

Hinweis:  
 Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks erfolgen.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

In allen nicht angesprochenen Punkten haben die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mitterstetten-Nord“ uneingeschränkt Gültigkeit.

## TEXTLICHE HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ  
 Die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG sind zu beachten. Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziffer 10.1 der Begründung verwiesen.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen und planlichen Festsetzungen, die textlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes „Mitterstetten - Nord“ unberührt.

## VERFAHRENSHINWEISE

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

1 Änderungsbeschluss  
 Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 06.03.2018 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen.  
 Der Änderungsbeschluss wurde am 09.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Mitterstetten - Nord" Deckblatt 01 in der Fassung vom 06.03.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 03.09.2018 öffentlich ausgelegt.

3 Nochmalige verkürzte öffentliche Auslegung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Mitterstetten - Nord" Deckblatt 01 in der Fassung vom 05.02.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2019 bis 06.03.2019 öffentlich ausgelegt.

4 Satzungsbeschluss  
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Mitterstetten - Nord" Deckblatt 01 wurde mit Beschluss vom 12.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 12.03.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Elsendorf, den 18.03.2019  
 .....  
 1. Bürgermeister

5 Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Gemeinde Elsendorf, den 18.03.2019  
 .....  
 1. Bürgermeister

6 Inkrafttreten  
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Mitterstetten - Nord" Deckblatt 01 wurde am 18.03.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Mitterstetten - Nord" Deckblatt 01 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Elsendorf, den 18.03.2019  
 .....  
 1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## "MITTERSTETTEN – NORD" DECKBLATT 01

GEMEINDE ELSENDORF  
 LANDKREIS KELHEIM  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:  
 Die Gemeinde Elsendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Mitterstetten - Nord“ Deckblatt 01 als **Satzung**.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich  
 Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom 12.03.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung  
 Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten  
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin F. Bauer
---------	---

Planungsträger	VG Mainburg Gemeinde Elsendorf Regensburger Str. 1 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	12.03.2019



Bearbeitung	Jan. 2019	KÜ
Geändert Anlaß		
§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB	Mär. 2019	KÜ
Projekt Nr.	18-1044_BBP_D	