


## 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1.1 






### 1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.2.1  Allgemeines Wohngebiet, nach § 4 BauNVO, gegliedert in zwei Teilflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO  
 WA 1: Einzelhausbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig  
 WA 2: wahlweise Einzelhäuser mit je zwei Wohneinheiten oder Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig





### 1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.3.1 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 1.3.2 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 1.3.3 II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse




### 1.4. BAUWEISE UND BAUGRENZE

- 1.4.1  offene Bauweise  
 1.4.2  Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig  
 1.4.3  Einzelhausbebauung zulässig  
 1.4.4  Baugrenze  
 1.4.5  Firstrichtung

### 1.5. VERKEHRSLÄCHEN

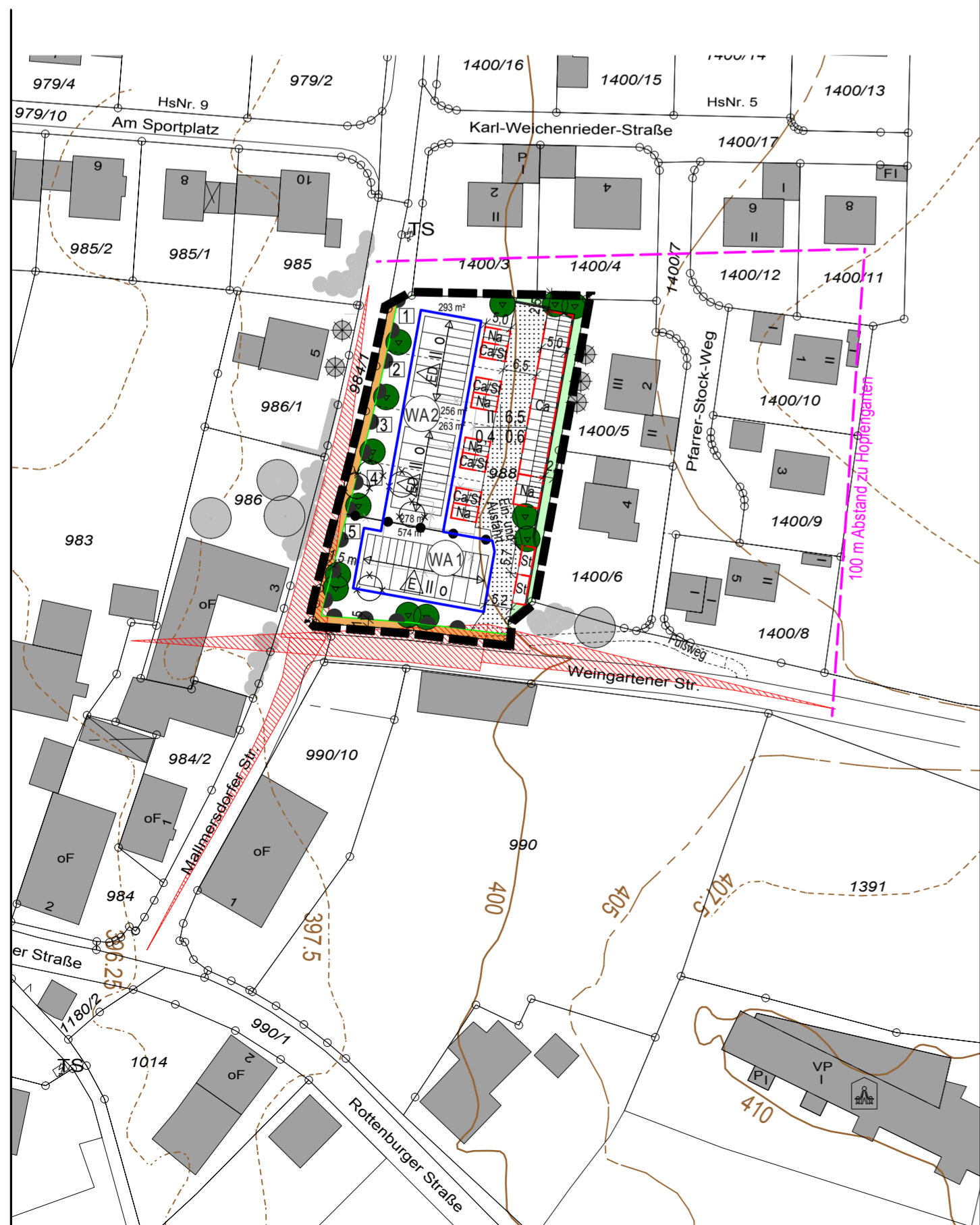
- 1.5.1  Wohnweg, privat (Belag: grobkörnige, offenporige Asphaltdecke)  
 1.5.2  Gehweg, öffentlich  
 1.5.3  Straßenbegrenzungslinie  
 1.5.4  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

### 1.6. GRÜNORDNUNG

- 1.6.1  private Grünfläche  
 1.6.2  zu pflanzender Großbaum in privater Fläche (Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, StU: 14-16 cm)  
 1.6.3  Gehölze zu entfernen

### Präambel





Die Gemeinde Elsendorf erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 Abs. 1 und § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.













## 1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

### 1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.7.1  Nutzungsschablone  
 1. Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: II  
 2. maximal zulässige Wandhöhe: 6,5 m\* talseitig  
 3. maximal zulässige Grundflächenzahl: 0,4  
 4. maximal zulässige Geschossflächenzahl: 0,6  
 \* Bezugshöhe ist das natürliche Gelände in müNN
- 1.7.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 1.7.3  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
 Na: Nebenanlagen  
 St: Stellplätze  
 Ca: Carport
- 1.7.4  Stützmauer

## 2. PLANLICHE HINWEISE

- 2.1  bestehende Grundstücksgrenzen, bestehende Flurnummer  
 2.2  vorgeschlagene Grundstücksteilung, Parzellenbezeichnung  
 2.3  Höhenlinien laut Flurkarte, Quelle: Geoportal Bayern 2017  
 2.4  geplanter Gebäudekörper (Vorschlag)  
 2.5  Maßangabe in Meter  
 2.6  100 m Abstand zu Hopfengärten  
 2.7  Bestandsgebäude, abzubauen  
 2.8  Gebäude Bestand, Umfeld  
 2.9  Sichtflächen gemäß RAS-K-1  
 2.10  Gehölze im Umfeld

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 3.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

## 3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt (vgl. Planzeichen 1.7.1). Es gelten die im Plan festgesetzten Angaben zu Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), den Wandhöhen sowie die jeweils festgesetzten Wohneinheiten je Wohngebäude. Diese sind als maximal zulässige Werte zu verstehen.  
 Die Wandhöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bezugshöhe ist das natürliche Gelände in müNN (vgl. planlicher Hinweis 2.3). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß von 0,7 überschritten werden.

## 3.3. GEBÄUDE IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET

- 3.3.1. Dachform: Satteldach und Pultdach sind bei Wohngebäuden zulässig.  
 3.3.2. Dachneigung: Wohngebäude: 10° bis 24°  
 3.3.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Dachpfannen und Metaldach jeweils in roter und grauer Farbe und Gründächer zulässig.  
 3.3.4. Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht erlaubt.  
 3.3.5. Dachüberstände: Wohnhaus: max. 80 cm  
 Ortsgang max. 100 cm  
 Traufe und First max. 100 cm  
 3.3.6. Wandhöhe: maximal 6,0 m, talseitig maximal 6,5 m  
 3.3.7. Vollgeschosse: Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
 3.3.8. Geländemodellierung: Es sind Abgrabungen im Hangbereich im Osten bis max. 2,5 m zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 0,5 m zulässig.

## 3.4. CARPORTS UND NEBENANLAGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGBIET

- 3.4.1. Dachform: Pultdach oder Flachdach zulässig  
 3.4.2. Dachneigung: bis 10°  
 3.4.3. Dachdeckung: Es sind Deckungen mit Dachpfannen und Metaldächern jeweils in roter und grauer Farbe und Gründächer zulässig. Die Carports und Nebenanlagen, die östlich der Fahrgasse liegen, sind zwingend mit Gründach herzustellen.  
 3.4.4. Wandhöhe: maximal 3,0 m traufseitig, östlich der Fahrgasse maximal 2,5 m traufseitig. Bezugshöhe ist das Niveau des Wohnweges (400 müNN).  
 3.4.5. Bauweise: Die östlich der Fahrgasse liegenden Carports und Nebenanlagen sind auf der Ost- und Nordseite zwingend mit einer geschlossenen Wand auszuführen.

- 3.5. STELLPLÄTZE Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die jeweilige Satzung der Gemeinde Elsendorf über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.

- 3.6. OBERFLÄCHENWASSER Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und wieder zu verwenden. Je Bauparzelle ist eine Retentionszisterne mit mindestens 5 m³ nachzuweisen.

- 3.7. STÜTZMAUERN Im Bereich der Böschung an der Nordost- und Ostgrenze sind Stützmauern um das für die Abgrabungen erforderliche Maß, maximal aber mit 2,5 m Höhe zulässig.

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

- 3.8. EINFRIEDUNGEN Zäune sind bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig, Bezugshöhe ist die Straße bzw. das künftige Gelände.

## 3.9. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

- 3.9.1. Abstandsflächen: Für die Carports und Nebenanlagen, die östlich der Fahrgasse liegen, wird die Tiefe der Abstandsflächen nach Osten auf 2,0 m und nach Norden auf 2,5 m verkürzt. Im Übrigen wird die Geltung der Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO angeordnet.  
 3.9.2. Beläge: Sämtliche private, offene Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise, z. B. als Pflaster mit Rasenfuge, herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung. Die Fahrgassen (vgl. Planzeichen 1.5.1) sind zwingend in grobkörniger, offenporiger Asphaltbauweise auszuführen.

## 3.10. GRÜNORDNUNG

- 3.10.1. In den privaten Grundstücksflächen im Wohngebiet ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum (Pflanzqualität: H 3xv StU 14-16) zu pflanzen (siehe Planzeichen 1.6.2.).  
 3.10.2. Die private Grünfläche (siehe Planzeichen 1.6.1) ist als Rasen, Wiese, Staudenbeet oder Strauch-Hecke zulässig.  
 3.10.3. Im Bereich sämtlicher Baumstandorte sind mindestens 2,0 m x 2,0 m große Pflanzflächen sicherzustellen.  
 3.10.4. Erhalt von Gehölzen: Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzung wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm, an derselben Stelle nach zu pflanzen.  
 3.10.5. Für Neu- und Nachpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 3.10.6. zu verwenden.  
 3.10.6. Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

## 4. TEXTLICHE HINWEISE

- 4.1. BODENDENKMÄLER Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der zuständigen Behörde zu melden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2018 ortsüblich bekanntgemacht.  
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 13.03.2018 stattgefunden.  
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 13.03.2018 stattgefunden.  
 4. Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.  
 5. Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 28.06.2018 beteiligt.  
 6. Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss vom 03.07.2018 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.  
 7. Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens  
 ausgefertigt. Elsendorf, den  
 Siegel 1. Bürgermeister  
 8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .....2018 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Siegel 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "MALLMERSDORFER STRASSE" ELSENDORF

GEMEINDE ELSENDORF LANDKREIS KELHEIM REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN  
 im Verfahren nach § 13 a BauGB M 1 : 1.000

03. Juli 2018

Bearbeitung: Bortenschlager / Linke / Zweckl / Heß

ARCHITEKTURBÜRO BORTENSCHLAGER  
 LANDSHUTER STRASSE 21 84048 MAINBURG  
 TEL.: 08751/1252 email: architekten@bortenschlager.net

LINKE + KERLING  
 STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
 PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT  
 TEL.: 0871/273936 email: kerling-linke@online.de