

# Deckblattänderung „Neutalweg“ durch Deckblatt Nr. 1

Nach § 13 a BauGB

Gebietsbezeichnung: „Neutalweg“  
Ortsteil Appersdorf, Gemeinde Elsendorf, Landkreis Kelheim



## Verfasser:

Ingenieur- und Planungsbüro Huber  
Regensburger Straße 24  
84048 Mainburg  
Tel. Nr.: 08751/86 80 - 0  
Mail: info@ing-huber.com

Datum: \_\_\_\_.

Projekt-Nr.: 2020-338

Die Gemeinde Elsendorf erlässt aufgrund des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), Art 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung folgende Deckblattänderung des Bebauungsplanes „Neutalweg“ durch Deckblatt Nr. 1 im Ortsteil Appersdorf:

## **1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 548/1, 548/2, 548/3, 548/4 alle Gemarkung Appersdorf.

## **2 Anlass**

Mit Hilfe der Deckblattänderung soll den Eigentümern das Recht geschaffen werden, Garagen und Nebengebäude auch außerhalb der markierten Flächen des Bebauungsplanes Neutalweg errichten zu dürfen. Es wird von der Bayerischen Bauordnung abgewichen aufgrund der Hanglage der Parzellen. Die Grundstückseigentümer wünschen dies. Aus schallschutztechnischer Sicht hat dies eine positive Auswirkung gegenüber den austretenden Emissionen des Straßenlärms.

## **3 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Neutalweg“ gelten weiter bis auf:

Nebengebäude und Garagen dürfen frei im Grundstück, auch außerhalb der markierten Bereiche errichtet werden.

Nebengebäude und Garagen sind für Wohnnutzung unzulässig.

Dachform und Neigung bei Nebengebäude / Garagen beliebig wählbar.

Wandhöhe bei Nebengebäude / Garagen bei Grenzbebauung Ostgrenze max. 4,00 m, bei Abrückung von der Ostgrenze max. 3,50 m ab natürlichen Gelände.

Wandhöhe bei Nebengebäude / Garagen Bergseitig max. 3,00 m ab natürlichen Gelände.

Wandhöhe bei Nebengebäude / Garagen im Mittel entgegen Art. 6 BayBO 3,50 m ab natürlichen Gelände.

Zaunhöhe max. 2,50 m vom natürlichen Gelände.

## **Textliche Hinweise**

1. Für Versickerungen sind die Vorschriften der jeweiligen gültigen Niederschlagswasserfreistellung zu beachten.
2. Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

3. Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat Elsendorf hat in seiner Sitzung am 06.10.2020 die Änderung der Bebauungsplanes „Neutalweg“ im Ortsteil Appersdorf beschlossen.
2. Die Öffentlichkeit hatte am 21.10.2020 frühzeitig die Möglichkeit bei einem Erörterungstermin die Planunterlagen einzusehen.
3. Die Beteiligung des Entwurfes in der Fassung vom 06.10.2020 der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 23.11.2020 bis 08.01.2021 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Satzung mit Begründung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Elsendorf, den.....

.....  
.....  
Markus Huber (Siegel)  
Erster Bürgermeister

## B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), in der jeweils gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82), in der jeweils gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), in der jeweils gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), in der jeweils gültigen Fassung