



**Satzungspräambel**

Die Gemeinde Elsendorf erläßt auf Grund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 und 24 Abs. 1, Nr. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 89 Abs. 1 Ziffer 10 und Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-1, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO Novelle 90), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961, GVBl S. 161 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung - (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan.

**A. Festsetzungen durch Planzeichen (PlanzV 90)**

- ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1. Art der baulichen Nutzung
  - ⊙ GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
  - ⊙ 1,6 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (z.B. 1,6)
  - ⊙ 0,8 Grundflächenzahl (z.B. 0,8)
  - WH 8,5 m Wandhöhe als Höchstmaß (z.B. 8,50 m über endgültigem Gelände)
  - WH 12,5 m Wandhöhe als Höchstmaß im GE 2 und GE 3 (z.B. 12,5 m) über endgültigem Gelände)
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Flächen für überörtlichen Verkehr
  - überörtliche Hauptverkehrsstraße
- 5. Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - F/R Fußweg / Radweg
  - P Parkbucht
  - Sichtdreieck
- 6. Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
- 7. Hinweise
  - bestehende Grundstücksgrenze
  - Baugebietsgrenze
  - ⊙ 1 Baugebietsnummer (z.B. 1)
  - 5,0 Maßangabe in m (z.B. 5,0 m)
  - 412 Höhenlinien mit Höhenangaben in m über NN (z.B. 412)
  - Böschung

**B. Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung
 

Das Baugebiet wird in 5 Gewerbegebiete (GE 1 - GE 5) unterteilt. Die Unterteilung erfolgt entweder durch die Straßenführung, oder durch öffentliche, oder private Grünflächen.

Die einzelnen Gebiete können nach Bedarf entweder weiter unterteilt, oder aber, sofern sie nicht durch eine Straße, oder öffentliche Grünflächen getrennt sind, auch zusammengelegt werden.

In allen 5 Gebieten ist eine im wesentlichen offene Bauweise vorgesehen. Ausnahmen über die erlaubten 50 m Gebäudelängen sind jedoch zulässig.

Auf Grund der topographischen Situation sind Geländeabgrabungen und Geländeaufschüttungen bis zu 1,80 m zulässig.

Im GE 2 und GE 3 sind größere Wandhöhen als 8,50 m in Verbindung mit Abgrabungen, bzw. Aufschüttungen bis zu 2,30 m bis zu einer Wandhöhe von 12,50 m in Einzelfällen zulässig.
2. Gestaltung der baulichen Anlagen
  - a) Dachformen
 

Es werden nur flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 12 bis 18 Grad, im GE 2 und GE 3, in Verbindung mit der größeren Wandhöhe bis 12,50 m, eine Neigung bis minimal 5 Grad zugelassen.
  - b) Deckungsart
 

Als Dachdeckungsmaterial werden Titanzink, naturrote Faserzementplatten und Trapezblechprofile zugelassen.

Dachbegrünungen werden im Grünordnungsplan festgelegt.
  - c) Fassadengestaltung
 

Es sind nur geputzte Fassaden, Gasbetonfassaden oder Trapezblechfassaden zulässig. Für Fassadenanstriche dürfen nur helle Pastelltöne verwendet werden.
  - d) Außenwerbung
 

Sämtliche Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Dachaufgeständerte Werbung ist unzulässig.
  - e) Stellplätze
 

Sämtliche, nach Art. 55, Abs. 2 BayBO, in Verbindung mit den Richtlinien vom Februar 1978, erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
  - f) Einfriedungen
 

Einfriedungen sind nur entlang der Grundstücksgrenzen und innerhalb derselben bei Grundstücksteilungen erlaubt. Es sind nur Maschendrahtzäune in grauen Tönen bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt. Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.
  - g) Die Begrünung des Gebietes wird im Grünordnungsplan festgesetzt.

**Satzungspräambel**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.1993... wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB in der Zeit vom ... 15.06.1993 bis 16.07.1993... öffentlich ausgelegt.

Elsendorf, den 12.08.93

(Siegel) *J. Gansch* (Bürgermeister)

2. Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.07.1993... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.05.1993... als Satzung beschlossen.

Elsendorf, den 12.08.93

(Siegel) *J. Gansch* (Bürgermeister)

3. Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.05.1993... wurde mit Schreiben der Gemeinde Elsendorf vom 11.09.1993... an das Landratsamt Kelheim eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 06.09.1993... Az.: F.1.60... die Festsetzungen von Rechtsvorschriften genehmigt. ( § 11 BauGB)

Kelheim, den 15.11.1993

(Siegel) *Wagner* (Bürgermeister)

4. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 22.07.93... Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntgabe trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.93... in Kraft. ( § 2 BauGB)

Elsendorf, den 20.11.93

(Siegel) *J. Gansch* (Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN  
„EISENDORF - NORD“  
GEMEINDE EISENDORF**

PLANFERTIGER: **RUDOLF DEUTSCHMANN**  
GmbH & Co. KG  
Wilhelm-Helm-Str. 42, 90630 München  
Tel. 0 89 / 16 10 74, Fax 0 89 / 1 65 84 02

*A. W.*

Kiesling + Händle - Architekten  
8012 Ottobrunn, Sudetenstr. 49, T. 089 97114-1, F. 089 97114-150  
22.07.1993