



**Satzungspräambel**

Die Gemeinde Elsendorf erläßt aufgrund 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 - Planzeichnensverordnung - (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) diesen Bebauungsplan.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (PlanZV 90)**

- 1.0 **Grünflächen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
- 2.0 **Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Stellplätze
  - Öffentlicher Fuß- und Radweg
- 3.0 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
  - ▲ Sichtdreieck
  - Aufforstung mit neuzupflanzenden Bäumen
  - Neuzupflanzende großkronige Bäume
  - Neuzupflanzende geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern
  - Sukzessions- bzw. extensiv genutzte Wiesenflächen
  - Zu erhaltende Schonung bestehend aus Kiefern, Douglasien, Lärchen/ durch Entfernung standortfremder Nadelgehölze aufzuwerten
  - Zu entfernende Schonung bestehend aus Kiefern, Douglasien, Lärchen
- 4.0 **Hinweise**
  - Vorhandene Flächen für Wald
  - Vorhandene Flächen für Landwirtschaft
  - Maßangaben in Meter
  - 420- Höhenlinien mit Höhenangaben in m über NN
  - ..... Windwurfzone Breite 25 m
  - Aufzulassende Feldwege

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Elsendorf-Nord" Gemeinde Elsendorf.
- 1.0 **Grünflächen**
- 1.1 **Öffentliche Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen sind als Pflanz-, Sukzessions- oder Wiesenflächen auszubilden. Für die Bepflanzung werden Arten der Listen 3.1, 3.2 und 3.3 festgesetzt.
- 1.2.1 **Private Grünflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen**
- Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind als Rasen-, Wiesen-, Pflanz- oder Sukzessionsflächen auszubilden. Pflanzflächen sind mit den Arten der Liste 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 vorzunehmen. Die Verwendung buntblaubiger Laub- und Nadelgehölze sowie von Hängeformen ist unzulässig. Pro 200 m<sup>2</sup> privater Grünfläche ist mindestens ein Laubbäumchen zu pflanzen. Obstbäume sind zulässig. Stellplatzflächen sind mit 1 Baum (gemäß der Arten aus Liste 3.2) pro 5 Stellplätze zu durchgrünen.
- 1.2.2 **Private Grünflächen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen**
- Die in den Randbereichen außerhalb der Baugrenzen festgesetzten privaten Grünflächen sind als Pflanz-, Sukzessions- bzw. extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen. Pflanzungen sind mit Arten der Liste 3.1, 3.2 und 3.3 vorzunehmen.

- 2.0 **Verkehrsflächen**
- 2.1 **Straßenverkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen sind mit einem Asphaltbelag auszubilden.
- 2.2 **Öffentliche und private Stellplätze**
- Alle öffentlichen überdachten und privaten Stellflächen sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden. Sie sind mit Bäumen der Liste 3.2 zu überstellen.
- 2.3 **Öffentliche Fuß- und Radwege**
- Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke auszubilden. Gehege entlang der Erschließungsstraße sind mit Betonplatten oder wasserdurchlässigem Betonpflaster zu befestigen.

3.0 **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

- 3.1 Für die Aufforstung mit neuzupflanzenden Bäumen werden folgende Arten festgesetzt:
- Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer  
Quercus robur - Stiel-Eiche
- Pflanzqualität: leichte Heister, 1 x verpflanzt, 125 - 150 cm und 3 j.v. Sämlinge mit Tbl. 1 Pflanze pro 1 m<sup>2</sup>
- 3.2 Für die neuzupflanzenden großkronigen Bäume werden folgende Arten festgesetzt:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Sand-Birke  
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer\*  
Quercus robur - Stiel-Eiche\*  
Tilia cordata - Lindlerinde
- Bei Waldmantel nur die mit \* gekennzeichneten Arten zulässig.
- Pflanzqualität: Hochstämme und Stammbüsche 3 x v., m.B., StU 18 - 20
- Baumgräben sind in einer Mindestbreite von 2,0 m anzulegen. Für Baumscheiben werden mindestens 2,0 x 2,0 m festgesetzt.
- 3.3 Für die neu anzulegenden geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern werden folgende Arten festgesetzt:
- Bäume:  
Betula pendula - Sand-Birke  
Carpinus betulus - Haselbuche\*  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer\*  
Quercus robur - Stiel-Eiche\*  
Populus tremula - Zitter-Pappel  
Prunus avium - Vogelkirsche\*  
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Pflanzqualität: Hochstämme, Stammbüsche oder Heister, H, StB, Hei, 3 x v., m.B., StU 18 - 20
- Sträucher:  
Berberis vulgaris - Berberitze  
Cornus sanguinea - Blut-Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel\*  
Crataegus monogyna - Weißdorn\*  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster\*  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe\*  
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
- Für Waldmantel nur die mit \* gekennzeichneten Arten zulässig.
- Pflanzqualität: 2 x v., m.B. und o.B., 80 - 100, in Gruppen zu 3 - 7 Stück je nach der Art.
- 3.4 In Ergänzung der Liste 3.2 und 3.3 sind im Bereich der inneren Grünflächen folgende Sträucher zulässig:
- Amelanchier lamarckii oder laevis - Felsenbirne  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Ribes i.A. - Johannisbeere  
Spiraea i.A. - Spierstrauch  
Syringa i.A. - Flieder  
Taxus baccata - Eibe  
Viburnum i.A. - Schneeball  
Wild- und Parkrosen i.A.
- Pflanzqualität: Sträucher und Solitär, 2 x v., 3 x v., m.B. und o.B., 80 - 250

3.5 **Entwicklung der Grünflächen**

Entlang des im Norden und Westen vorhandenen Waldes wird der Aufbau und die Pflege eines mehrstufigen Waldmantels im öffentlichen und privaten Grün festgesetzt. Die Bepflanzung hat mit Arten der Listen 3.1, 3.2 und 3.3 zu erfolgen. Die restlichen Grünflächen sollen eine extensive Wiesennutzung erhalten - Wald einmalig im Herbst. In diesen Grünflächen sind Standorte für den Artenschutz (mind. 10 % der Fläche z.B. Sukzessionsflächen, Brachflächen) ausschließlich auf nährstoffarmen sandigen Boden vorzusehen. Die Pflege dieser Flächen hat in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit und ohne Mahd zu erfolgen.

3.6 **Freiflächengestaltungspläne**

Für alle öffentlichen Grünflächen, Verkehrsgrün und alle privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne zu fertigen. Sie sind Bestandteil des Bauntrages.

- 3.7 **Fassadenbegrenzung**
- Die Fassadenbegrenzung der Gewerbegebäude wird festgesetzt. Fensterlose Wandflächen über 10 m<sup>2</sup> sind durch geeignete Spalier- bzw. Rankgewächse zu begrünen und im Freiflächengestaltungsplan darzustellen. Zulässig sind alle in Handel erhältlichen Rank-, Schling- und Kletterpflanzen. Fassadenspaliere und Rankgitter sind zulässig und erwünscht.
- 3.8 **Dachbegrenzung**
- Alle Bürogebäude und Garagen, die ein Flachdach haben, müssen mit einer extensiven Dachbegrenzung begrünt werden.
- 3.9 **Schutz des Oberbodens**
- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen in Mieten sind in einer Höhe von maximal 1,50 Meter anzulegen und mit einer Leguminosenansaat zu begrünen.
- 3.10 **Einfriedigungen**
- Einfriedigungen sind ohne Sockel auszuführen und zu hinterpflanzen. Aussagen dazu siehe Bebauungsplan.

**VERFAHRENSVERMERKE**

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 ..14.06.1993.. bis ..06.07.1993.. öffentlich ausgestellt.

Elsendorf, den ..12.08.93..

(Siegel) *J. Giesels*  
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. Giesels*  
Bürgermeister

3. Das Gedüngungsverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..22.07.1993.. wurde mit Schreiben der Gemeinde Elsendorf vom ..11.08.1993.. an das Landratsamt Kelheim eingeleitet. Das Landratsamt hat mit Beschcheid vom ..06.09.1993.. Az: TEL-610 .. Planfeststellungsplan genehmigt.

Kelheim, den ..15.11.1993..

*P. P.*  
*Wagner*  
Reg.-Dir. Kelheim

4. Die öffentliche Bekanntmachung über den Abschluss des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am ..20.11.93.. 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 (§ 12 BauGB).

Elsendorf, den ..20.11.93..

(Siegel) *J. Giesels*  
Bürgermeister

Landratsamt Kelheim  
Emp: 1 5. NOV. 1993  
Az: ..  
St: ..  
Bel: ..

**GRÜNORDNUNGSPLAN  
„Elsen Dorf - Nord“  
GEMEINDE ELSENDORF**

**PLANFERTIGER:**

DIPL. ING. (FH) HANS BAUER DIPL. ING. (FH) ROLF LYNEN  
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
NÖRDHING 8 8051 MARZLING TELEFON (0816) 63480 62293 FAX 67846

MARZLING, DEN 22.07.1993

*J. Giesels*