

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA MARGARETHENTHANN

GEMEINDE ELSENDORF VORENTWURF

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
- 1.1

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. II entspricht zwei Vollgeschosse,

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):
GRZ = 0,35 GFZ = 0,7

bei Einzelhausbebauung in den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15
maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig,

in den Parzellen 8, 9, 10 und 11: maximal 1 Wohneinheit pro Wohngebäude
zulässig.
3.

Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § und 23 BauNVO)
- 3.1

nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2

Baugrenze
6.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1

Verkehrsflächen öffentlich - Wohnstraße
(wasserundurchlässige Bauweise)
- 6.2

Erschließungsstraße, öffentlich (verkehrsberuhigter Bereich)
- 6.3

Erschließungsfläche privat - private Stellplätze und Garagenzufahrten
die zur Straße hin nicht eingefriedet werden dürfen
- 6.4

Straßenbegrenzungslinie

9.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)
- 9.1

öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün als Versickerungsmulden
(bewachsener Bodenfilter) und Schotterrasen
13.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 13.1

zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25
in öffentlichen Grünflächen
- 13.2

zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 18 - 20
in privaten Grünflächen
- 13.3

bestehender Laubbaum, zu roden
15.

Sonstige Planzeichen
- 15.1

Garagen (Ga)
- 15.2

Stellplätze (St)
- 15.3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans
- 15.4

möglicher Baukörper mit festgesetzter Firststrichung. Eine Drehung um 90°
ist zulässig, mit Ausnahme der Parzellen 9 und 11



PLANLICHE HINWEISE

- 16.1

Höhenlinien laut Geoportal Bayern 2021
- 16.2

mögliche Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 16.3

14

Parzellennummer
- 16.4

50/67

Flurstücksnummer
- 16.5

Flurstücksgrenzen, Quelle: Digitale Flurkarte
- 16.6

Wohngebäude Bestand / Nebengebäude Bestand
- 16.7

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungsatzung "Wolfshausen und Margarethenhann", hier Teilbereich A
- 16.8

Umgriff der "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horneck und Margarethenhann", Bekanntmachung 1982
- 16.9

Gehölzbestände im Umfeld

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
2.

Maß der baulichen Nutzung
- 2.1

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Es können untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe und Breite von 1,5 m ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB, nicht im Freistellungsverfahren).
3.

Gebäudegestaltung
- 3.1

Dachform: zulässig sind nur Pult-, Satteldächer
zulässige Dachneigung 5° - 22°
- 3.2

In den Parzellen 8, 9, 10 und 11 sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.3

Material der Dachdeckung: naturrote bis rotbraune Dachsteine, grau oder anthrazit. Flachdächer sind als Gründach herzustellen.
- 3.4

Dachüberstand : traufseitig : max. 0,80 m
 am Ortsgang: max. 0,60 m
Bei Balkonen, Laubengängen oder Wintergärten ist ein Dachüberstand von 0,40 m ab Außenkante zulässig.
- 3.4.1

Wand- und Firsthöhe

Die zulässige Wandhöhe (Fassadenmitte) darf bei den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 6,3 m nicht überschreiten. In den Parzellen 8, 9, 10 und 11 ist eine Wandhöhe bis 4,5 m zulässig. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante in der Mitte der festgesetzten Garagenzufahrt bzw. Grundstückzufahrt der Parzellen 8, 9, 10 und 11 (sog. "Tiny Häuser").
- 3.4.2

Die Firsthöhe ist den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 auf maximal 8,0 m begrenzt. In den Parzellen 8, 9, 10 und 11 ist die Firsthöhe auf 6,0 m begrenzt.
- 3.4.3

Die Zahl der Vollgeschosse ist bei den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 auf maximal zwei begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist bei den den Parzellen 8, 9, 10 und 11 auf maximal eines begrenzt.
4.

Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
5.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude
- 5.1

Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Elsendorf in der jeweiligen gültigen Fassung nachzuweisen.
- 5.2

Garagen sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Für Garagen sind Pult- und Satteldach sowie Flachdach als Dachformen zulässig. Hiervon sind Dächer mit einer Neigung bis 15° als Dachbegrünung auszuführen.
- 5.3

Nebenanlagen gem. § 14 BauGB werden folgendermaßen eingeschränkt: höchstens 40 m³ umbauter Raum pro Parzelle, maximale Wandhöhe von 2,5 m, maximale Firsthöhe von 3,0 m ab Straßenoberkante Erschließungsstraße.
- 5.4

Garagenvorplätze dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und müssen in ihrer gesamten Länge und Breite mit einer wasserundurchlässigen Bodenbefestigung ausgeführt werden.
6.

Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Versickerungsfähiges Oberflächenwasser von Dachflächen bzw. Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken in geeigneten baulichen Anlagen bzw. in Pflanzflächen zu versickern. Je Bauparzelle ist in den Parzellen 1 bis 7 und 12 bis 15 jeweils eine Retentionszisterne mit mind. 5 m³ Retentionsvolumen nachzuweisen. Versiegelte Flächen sind zu minimieren. Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist der geplanten Versickerung in ein Mulden-System bzw. einer schadlosen Versickerung in Pflanzflächen zuzuführen. Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung wird Bezug genommen.
7.

Grünordnung
- 7.1

Neupflanzungen in den privaten Grünflächen
- 7.1.1

Je Parzelle ist ein Hausbaum als Hochstamm H 4xv StU 18-20 zu pflanzen.
- 7.1.2

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 7.3 zu verwenden.
- 7.2

öffentliche Grünflächen
- 7.2.1

Die "öffentlichen Grünflächen" (siehe Ziffer 9.1) sind als Wiesenmulden (Straßenbegleitgrün als Versickerungsmulden, bewachsener Bodenfilter) oder als Schotterrasen auszubilden.
- 7.3

Artenliste für Gehölzpflanzungen

Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Fortsetzung)

- 7.4

Erhalt von Gehölzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende 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 Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm bzw. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.
- 7.5

Einfriedungen

Entlang der Straßen und den Wohn- und Erschließungswegen sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,4 m aus Metall oder Holz zulässig. Maschendrahtzaun, Gabionen und Mauern sind straßenseitig unzulässig. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante. Im Straßenraum sind Mauern oder Gabionen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis 1 m Höhe in den Parzellen 1 bis 4 und 13 zulässig. Private Vorgärten sind zum Straßenraum hin - außer den Hauszuwegungen - als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze) herzustellen.
- A.

Erneuerbare Energien
Der Einbau von Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist erwünscht. Die thermische Nutzung der Erdwärme ist möglich: im offenen System über eine Grundwasserpumpe oder im geschlossenen System über Erdwärmekollektoren. Für Anlagen größer 50 kW ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- B.

Landwirtschaft
Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.
- C.

Denkmalschutz
Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde angetroffen werden, so ist dies umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern
1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 2) 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.
- D.

Hochwasserschutz
Eine hochwasserangepasste Bauweise, beispielsweise durch die Ausbildung eines überflutungs-geschützten Kellers, wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE			Satzungsbeschluss	2025
Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	11.11.2025	2025	Ausfertigung	
ortsüblich bekannt gemacht am	2025		Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgearbeitet.	
Zustimmung Vorentwurf Auslegungsbeschluss	11.11.2025		Elsendorf, den	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	2025 -2025			
frühzeitige Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	2025 -2025		Markus Huber 1. Bürgermeister	(Siegel)
Prüfung, Abwägung der Bedenken und Anregungen	2025		Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
Billigungsbeschluss Entwurf	2025		Elsendorf, den	
öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	2025 -2025			
Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	2025 -2025		Markus Huber 1. Bürgermeister	(Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA MARGARETHENTHANN

GEMEINDE ELSENDORF

VORENTWURF

M 1 : 1.000

11. November 2025