



TEIL A - PLANZEICHNUNG

3.

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

Baugrenze
- 3.2

II

maximale Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(Dachgeschoss nicht ausgebaut)
- 3.3

0,6

maximal zulässig Grundflächenzahl: 0,6
- 3.4

PD, FD, SD

Dachformen: PD = Pultdach, FD = Flachdach,
SD = Satteldach
- 3.5

Na

Nebenanlage
7.

Flächen für Versorgungsanlagen
- 7.1

Trafostation
13.

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-
gen
- 13.2

Flächen für das Anpflanzen von sonstigen Bepflan-
zungen, gehölzfrei
- 13.3

zu pflanzender Laubbaum (Pflanzqualität H 4xv
STU 18-20), in privaten Grundstücken, hier
Schwarz-Erlen
- 13.4

zu erhaltender Laubbaum
- 13.5

Entwicklungsziel: Baum-Strauch-Hecke (B 112),
Anerkennung als Ausgleichsfläche nach §1a BauGB
Entwicklungsdauer 15 Jahre (= Unterhaltungszeit-
raum)
- 13.6

zu erhaltender Baum-Strauch-Bestand
15.

Sonstige Planzeichen
- 15.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ein-
beziehungssatzung "Mitterstetten-Ost"
- 15.2

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft, von Bebauung freizuhalten
Anerkennung als Ausgleichsfläche nach §1a
BauGB

PLANLICHE HINWEISE

- 16.1

Höhenlinien laut Geoportal Bayern / Grundstücks-
grenzen mit Flurnummern
- 16.2

Stromleitung Bestand, Abbau geplant
- 16.3

Umgriff der "Satzung der Gemeinde Ratzenhofen
über die Festlegung der Grenzen der im Zusa-
mmenhang bebauten Ortsteile Mitterstetten, Horn-
eck und Margarethenhann", 1981
- 16.4

Elsendorfer Bach

PLANLICHE HINWEISE

- 16.5

Gehölze im Umfeld

TEIL B - SATZUNGSTEXT

- 0.1

Inhalt der Satzung
Für das im Geltungsbereich der Planzeichnung befindliche Gebiet gilt
die ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 04.08.2026,
die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen die
Einbeziehungssatzung bildet.
- 0.2

Geltungsbereich der Satzung
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 19/10, 19/11 und 19/12
sowie Teilflächen des Flurstücks 19/9 der Gemarkung Mitterstetten.
Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung – Teil A – im
M 1 : 1.000. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.
- 0.3

Zulässigkeit von Vorhaben
Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung ist nach § 34
Abs. 1 BauGB zu beurteilen.
- 0.4

abweichende Bauweise - Grenzbebauung
Am Nordrand der Fl.Nr. 19/11, Gemarkung Mitterstetten, ist eine ab-
weichende Bauweise nach Art. 6 Abs. 1 Satz 4 BauBO zulässig.
- 0.5

Baum-Strauch-Hecke (B 112) gemäß Planzeichen 13.5
Herstellungsmaßnahmen
Die Pflanzung erfolgt mit heimischen, standortgerechten Arten, v. a.
Schlehe, als flächige Pflanzung, mit ca. 5 m Breite. Bei der Herstellung
werden die Gehölze in drei Reihen im Dreiecksverband in einem Pflanz-
raster 1,50 x 1,50 m gesetzt. Der Abstand beträgt bis 1,5 m zwischen
den Reihen sowie 1,5 m in der Reihe, die Pflanzen jeweils gegeneinan-
der versetzt. Die 5 m Breite Lücke in der Hecke ist für die spätere Erd-
verkabelung der Freileitung vorzuhalten. Ihre Lage ist mit dem betreffen-
den Spartenträger abzustimmen.
Es sind ausschließlich autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu
verwenden, wobei der Anteil an Heistern 5-10 % erreichen soll. Die Ar-
tenliste liegt der Begründung als Anlage bei.

Pflegemaßnahmen
Als Pflege der Baum-Strauch-Hecken wird diese bei Bedarf zur Verjüng-
ung abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Hier kann nach Erreichen
des Entwicklungsziels begonnen werden (Heckenpflege nur zwischen
01.10. und 28.02.).
- 0.6

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichen 13.1
Sollten auf der Fläche Gehölze gepflanzt werden, so sind diese in autochthoner Qualität zu pflanzen. Schwarz-Erlen sind zudem nur aus phytophthora-freien Beständen zulässig.

Pflegemaßnahmen
Im Falle einer Gehölzpflanzung wird diese bei Bedarf zur Verjüngung abschnittsweise auf den Stock gesetzt. Hier kann nach Erreichen des Entwicklungsziels, i.d.R. nach 15 - 20 Jahren, begonnen werden (Heckenpflege nur zwischen 01.10. und 28.02.).
Im Falle einer Herstellung von Grünland ist dieses ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 24. Juni. Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Jegliche Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
- 0.7

Flächen für das Anpflanzen sonstigen Bepflanzungen, gehölzfrei gemäß Planzeichen 13.2
Herstellung von extensivem Grünland mit autochthoner Ansaat, Ursprungsgebietes 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion

Pflegemaßnahmen
Dieses ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 24. Juni. Das Mähgut ist umgehend, jedoch frühestens einen Tag nach der Mahd, aus den Flächen zu entfernen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Jegliche Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

TEIL C - HINWEISE

- A

Landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere zeitweise entstehende Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen sind ortsüblich und ebenso wie mögliche Geruchseinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MITTERSTETTEN-OST"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde:

Landkreis:

Regierungsbezirk:

Elsendorf

Kelheim

Niederbayern

VERFAHRENSVERMERKE

1. BESCHLUSS

Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 08.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 08.08.2025 bis 10.09.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung vorgebracht werden können.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 08.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2025 bis 10.09.2025 beteiligt.

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2026 bis 23.07.2026 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. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Zum Entwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06.2026 bis 23.07.2026 beteiligt.

6. SATZUNG

Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss vom 04.08.2026 die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 gemäß § 10 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.

Siegel

Elsendorf,
den

1. Bürgermeister

8. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss wurde am2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Siegel

Elsendorf,
den

1. Bürgermeister

MARION LINKE + KLAUS KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papierstraße 16 84034 Landshut
Tel. 0871/273936 email: kerling-linke@t-online.de

Planformat 580 x 297 mm

gezeichnet: 04.08.2026 Linke / Heß

M 1 : 1.000

bearbeitet:

Vorentwurf

08.07.2025 LI / Ht

Entwurf

09.06.2026 LI / Ht

genehmigungsfähige Planfassung

04.08.2026 LI / Ht