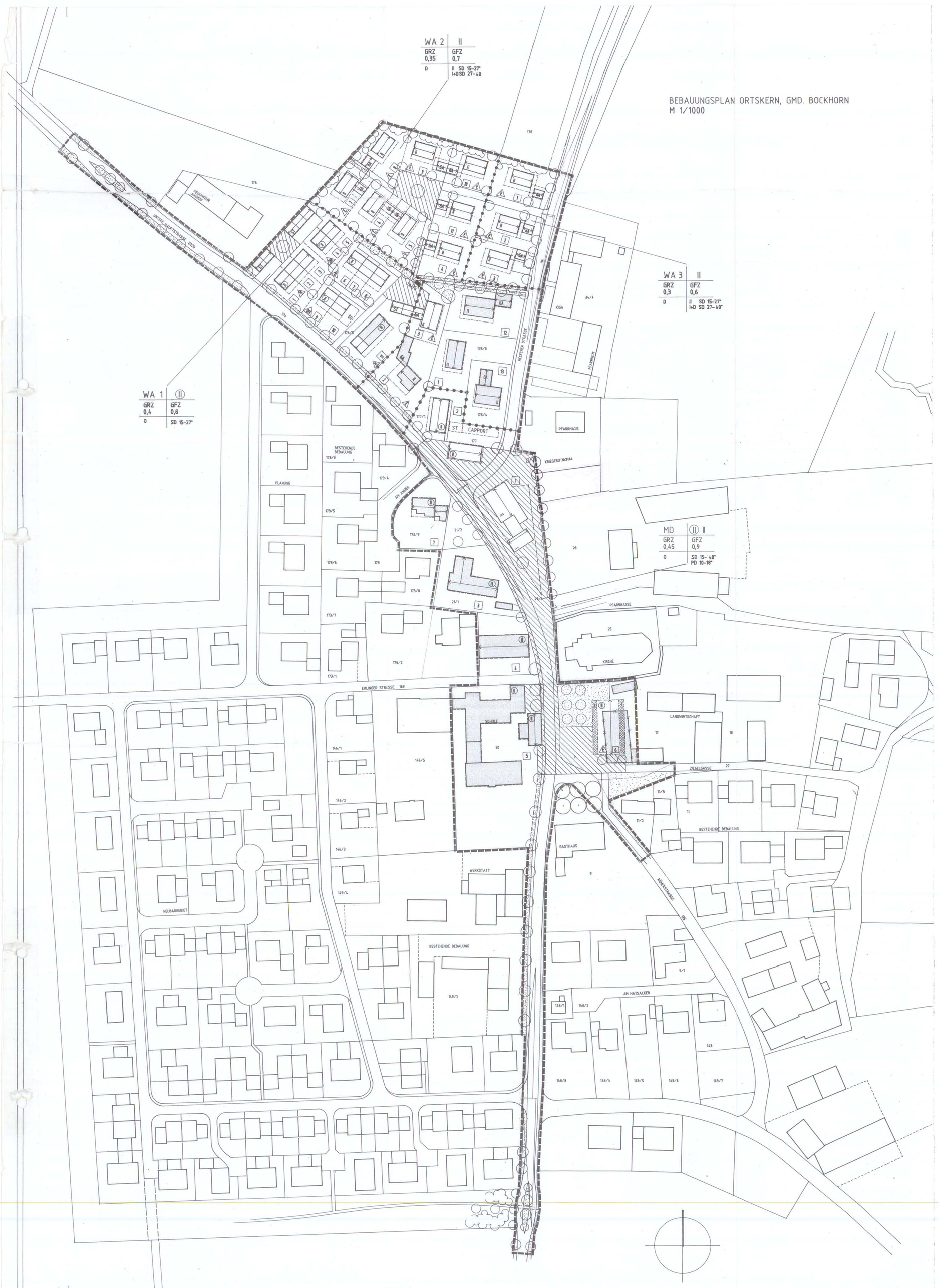


Präambel

Die Gemeinde Bockhorn erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl I Seite 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.98 (GVBl S 585), Art. 91 der BayBO in der Fassung vom 4.8.1997 (GVBl S 433), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl I Seite 123) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt alle Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereiches.

Legende

- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 178/3 Flurnummer

Festsetzungen durch Zeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- Baugrenze
- Baulinie
- Anbauzone
- Abtrennung versch. baul. Nutzung
- II maximal 2 Vollgeschosse
- (II) zwingend 2 Vollgeschosse
- Einzelhaus / Hausgruppe / Doppelhaus
- Firstrichtung
- Sichtdreieck
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrswege
- besonders zu gestaltende Verkehrsflächen
- Rad- und Fussweg
- überdachte Stellplätze / Stellplätze
- GA Garagen / Nebenanlagen
- Öffentliche Grünfläche
- zu erhaltender / zu pflanzender Laubbaum

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind unzulässig

1.2 MD Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauNVO

1.3 Anbauzone: eingeschossige Anbauten sind bis zu einer Breite von 3m und einer Länge von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 WA 1

2.1.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4

2.1.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,8

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend II

2.1.4 Bauweise offene Bauweise o
nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig
(siehe Planzeichen)

2.1.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO

2.1.6 Anzahl der Wohneinheiten
Hausgruppen: 1 WE je Parzelle
Doppelhäuser: 1 WE je Doppelhaushälfte

2.2 WA 2

2.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,35

2.2.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,7

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse max. II

2.2.4 Bauweise offene Bauweise o

2.2.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO

2.2.6 Anzahl der Wohneinheiten
Einzelhäuser: max. 2 WE

2.3 WA 3

2.3.1 Grundflächenzahl GRZ 0,3

2.3.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse max. II

2.3.4 Bauweise offene Bauweise o

2.3.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO

2.3.6 Anzahl der Wohneinheiten
Einzelhäuser: max. 2 WE

2.4 MD

2.4.1 Grundflächenzahl GRZ 0,45

2.4.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0,9

2.4.3 Zahl der Vollgeschosse max. II / zwingend II
(siehe Plandarstellung)

2.4.4 Bauweise offene Bauweise o

2.4.5 Anzahl der Wohneinheiten
Einzelhäuser: max. 8 WE

3. Gestaltung

3.1 Höhe der baulichen Anlage § 18 (1) BauNVO
max. zulässige Traufwandhöhe
(OK Kellerrohdecke bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Außenwand)

WA 1/2/3: 6,0 m bei II 5,8 m bei I+D
MD: 7,0 m

3.2 Sockelhöhe: max. 0,30 m über OK Straße im Eingangsbereich
Sockelgestaltung: Der Sockel ist bündig mit der Fassadenfläche zu putzen und farblich nicht dunkel abzusetzen.

3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen bis 0,30 m ab natürlichem Gelände zulässig

3.4 Dächer Haupt- und Nebengebäude
Dachform: Satteldach
Pultdach (nur bei MD zulässig)
Nebengebäude Pultdach zulässig
Dachneigung:
WA 1 15-27°
WA 2 II 15-27°
WA 2 I+D 27-40°
WA 3 II 15-27°
WA 3 I+D 27-40°
MD 15-40°
10-18° (nur bei Pultdach!)

Dachüberstand:
bei DN bis 20 Grad Traufe: max. 1,20 m
Ortgang: max. 1,00 m
bei DN bis 35 Grad Traufe: max. 0,90 m
Ortgang: max. 0,60 m
Bei DN bis 40 Grad Traufe: max. 0,90 m
Ortgang: max. 0,60 m

Firstrichtung: laut Planzeichen
Dachdeckung:
Satteldach Dachpfanne naturrot
Pultdach Dachpfanne naturrot/Blech
Nebengeb. Dachpfanne naturrot/Blech
Garage begrüntes Flachdach zul.

3.5 Dachaufbauten:
unzulässig: Dachausschnitte und Dachrücksprünge im Traufbereich
zulässig: 2 Dachgauben je Dachseite, max. 1,2 m Außenbreite ab DN 35°
2 Dachflächenfenster je Dachseite, Größe max 1,0 qm

3.6 Fassadengestaltung: Dorftypische Putz- oder Holzfassade in hellem Farbton

3.7 Hausgruppen u. Doppelhäuser sind profilgleich zu errichten! Der Zweitplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen

3.8 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche an First oder Traufe zulässig

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Fläche und der Baufenster zulässig
Im Bereich WA 1 sind nur überdeckte Stellplätze/Carports zulässig

4.2 Anzahl der Stellplätze 1,5 je WE

4.3 Stauraum zwischen Garage und Straße mindestens 5,0 m
Anrechnung als 2.Stellplatz für dieselbe WE möglich

4.4 Zusammengebaute Grenzgaragen sind profilgleich auszuführen

4.5 Freistehende Müllboxen sind unzulässig
Müllbehälterstandorte hinter der Einfriedung oder integriert in Haupt- bzw. Nebengebäuden

4.6 Wintergärten dürfen die Baugrenze an einer Hausseite bis max. 2,0 m überschreiten

5. Einfriedung

5.1 zulässig sind: Holzzäune, Höhe bis max. 1,0 m, sockellos, senkrechte Struktur
Maschendrahtzäune, max. 1,0 m, sockellos, hinterpflanzt, jedoch zur Straßenseite nicht erlaubt

5.2 unzulässig sind: Einfriedung bei Garagenzufahrten
Gartenmauern

6. Grünordnung, Freifläche

6.1 Befestigung von Garagenzufahrten:
nur wasserdurchlässig z.B. mit Kies oder Pflaster mit Rasenfuge

6.2 Bepflanzung:
zulässig: Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. als Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)
unzulässig: Fremdländische Nadelgehölze (z.B. Tuja-Hecken)

6.3 Naturfördernde Maßnahmen
Zur Kompensation der Bebauung wird auf Fl. Nr. 1704, Gmkg. Salmannskirchen, eine Fläche von ca. 1100 qm zur Verfügung gestellt. Entlang des vorhandenen Waldrandes ist ein ca. 20 m breiter Streifen mit Gehölzen einer natürlichen Laubmischwald-Gesellschaft zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit einigen Einzelbäumen zu überstellen, um eine natürliche Sukzessionsentwicklung Richtung Laubmischwald zu inizieren. Verbleibende Wiesenflächen sind nur noch extensiv mit einer Mahd pro Vegetationsperiode zu bewirtschaften.

(Lageplan mit markierter Teilfläche im Anhang)

7. Sichtfenster
Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberfläche unzulässig.
Einzelpflanzungen in diesem Bereich bei einem Astansatz ab 2,5 m Höhe über Fahrbahnebene sind zulässig

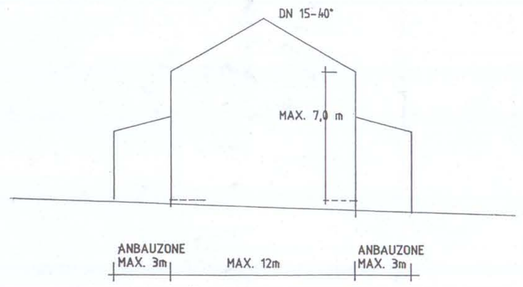
8. Hinweise

8.1 Empfehlung zu alternativen Energien
Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sollten Möglichkeiten jeglicher Art zur Energieeinsparung voll ausgeschöpft werden.

8.2 Empfehlung zur Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen
Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluß des Niederschlagwassers von befestigten Flächen zu gewährleisten.
Rückhaltung von Niederschlagwasser zur Gartenbewässerung ist erwünscht und für die WC-Spülung zulässig.

8.3 Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.
Sämtliche Bauvohaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

8.4 Systemschnitt Anbauzone



8.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet.
Die Inhalte der Vollzugshinweise zum Inkrafttreten des Ausführungsgesetzes zum Bau- und Raumordnungsgesetz werden berücksichtigt.

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
„ORTSKERN"

GEMEINDE: BOCKHORN
LANDKREIS: ERDING
REGIERUNGSBEZIRK: OBERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluß
Die Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 08.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.08.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, 12.08.1999 — 1. Bürgermeister

2. Bürger-/Fachstellenbeteiligung
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 12.08.1999 bis 10.09.1999 stattgefunden.
Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.08 bis 10.09.99 stattgefunden.

Bockhorn, 20.09.1999 — 1. Bürgermeister

3. Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.00 bis 19.04.00 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, 19.04.2000 — 1. Bürgermeister

4. Satzung
DieGemeinde Bockhorn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 08.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Bayer. Bauordnung als Satzung beschlossen.

Bockhorn, 08.06.2000 — 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wurde am 20.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Ortskern" ist damit in Kraft getreten.
Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. (§10 BauGB)

Bockhorn, 20.12.2000 — 1. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
GERHARD BICHLER
EGGENFELDENER STR: 9
84140 GANGKOFEN
TEL.08722/781 FAX. 08722/8661

GANGKOFEN, DEN 08.07.1999 DU
GEÄNDERT AM 10.02.2000 DU
08.06.2000 WÖ

M 1/1000