

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN  
LANDKREIS ERDING  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
MAUGGEN - NORD-OST

M = 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Nordostrand von Mauggen und betrifft die Fl.Nr. TF aus 1448 + 1827 der Gemarkung Salmannskirchen

Das Baugebiet wird durch die Kreisstraße ED 20 und Gemeindestraßen erschlossen

Planung:  
Ing.-Büro  
Franz X. Bauer  
Feldstraße 9 Kirchasch  
85461 Bockhorn

*[Signature]*

Kirchasch, den 06.09.2002...  
geändert, den 09.01.2003...  
geändert, den .....  
geändert, den .....

Grünplanung:  
Landschaftsarchitekt  
Max Bauer  
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3  
85457 Wörth

.....

Die Gemeinde Bockhorn erläßt aufgrund § 2, 9 + 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

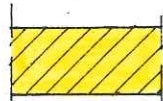
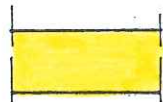
A - HINWEISE



Neue Baukörper

z. B.  
GF 444

GRz



Geschoßfläche max.  
Auf die zulässige Geschoßfläche werden auch die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschoßen, einschl. ihrer Umfassungswände, nach BauNVO § 20, Abs. 3, mitgerechnet. Die Flächen von Garagen, die in die Hauptgebäude integriert sind, sind von der Geschoßflächenberechnung ausgeschlossen.

Max. 0,35  
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Anrechnung von Garagen- und Stellplatzflächen mit deren Zufahrten u. von Nebenanlagen bis 60 % überschritten werden.

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)

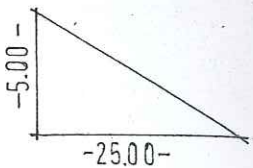
Straßenbegrenzungslinie

Baugrenzen

Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zufahrten (siehe C 3)

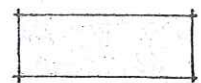
Fixpunkt für die angegebene Wandhöhe = 0,20 m über vorh. Gelände an der angegebenen Stelle.

z. B.



C - FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet nehmen nach A
2. Alle Fassaden Asbestzementverlge Sockelver Holzteile sind
3. Garagen, die n Dachneigung un dafür dafür vo bauungsplan au nen diese für
4. Dachaufbauten sind unzulässi gang max. 0,60 Doppelhäusern
5. Pro Wohngebäude hälfte 1 Wohnu
6. Stellplätze si



Vorhandene Wohn- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

z. B.  
1111

Flurstücksnummer



Garagenzufahrten

z. B.  
99

Parzellennummer und dazugehörige Garagen

z. B.

Radien

## B - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet

D G

Doppelgarage



Einzuhaltende Firstrichtung

Bei den Sattel- und Pultdächern sind Pfannen in der Farbe naturrot zu verwenden.

II

Zahl der Vollgeschoße max.

Dachneigung 30 - 35°

Traufwandhöhe max. 6,40 m über Fixpunkt

Schnittpunkt Außenwand Dachhaut

Bei Ausbau des Dachgeschoßes ist nur ein reines Dachgeschoß zulässig.

O.K.R.D. über K.G. max. 0,20 m über Fixpunkt

I

Zahl der Vollgeschoße max.

Dachneigung 35 - 42°

Traufwandhöhe max. 4,30 m über Fixpunkt

Schnittpunkt Außenwand Dachhaut

Dachgeschoß kann auch ein Vollgeschoß sein

O.K.R.D. über K.G. max. 0,20 m über Fixpunkt

SD

Satteldächer

Doppelhäuser und zusammengebaute Garagen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

z. B.

Maßangabe in Meter

Rasengitt

7. Einfriedungen sind

8. Untergeordnete ausnahmsweise schaftsbildend

9. Alle Garagenstellplätze, die vorhanden sind, sind aufzuschütten und angerechnen

10. Abgrabungen

11. Landwirtschaftliche Gebäude nach guter

## D - NACHRICHTEN

1. Sämtliche Maßnahmen zur Versorgung und

2. Die Bodennutzung, Unverschmutzung, vaten Flächen, sichern.

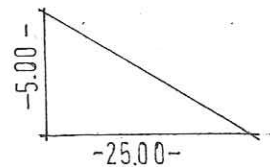
3. Beim Erdaußenbau, Bodenfunde

4. Maßentnahmen, Maßentnahmen, Differenzen

5. Die Nutzung



z. B.



#### Sichtdreieck

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort nicht genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen in diesem Bereich sind bei einem Astansatz ab 2,50 m Höhe über der Fahrbahnebene zulässig. Der genaue Standort ist aber mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### C - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Das Baugebiet wird nach § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.
- Alle Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Nicht zulässig sind Asbestzementverkleidungen, Glas- und Ziersteine, Zierputze, ebenso auffällige Sockelverkleidungen aus Kunststoff, Natur- oder Kunststein. Sämtliche Holzteile sind in hellen Farbtönen zu streichen.
- Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten die gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie die Wohnhäuser. Garagen dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) errichtet werden. Soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen nicht für Garagen benötigt werden, können diese für Geräteräume oder überdachte Freisitze verwendet werden.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausgenommen Dachgauben und Zwerggiebel, sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und am Ortsgang max. 0,60 m betragen. Es sind max. 3 Dachgauben je Hausseite, bei Doppelhäusern max. 2 Dachgauben je Haushälfte, zulässig.
- Pro Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig, bei Doppelhäusern je Haushälfte 1 Wohnung.
- Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen und wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Kies, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen.

#### GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

##### Festsetzungen durch Planzeichen

- Grünordnung / Freiflächen
- zu erhaltende Bäume
  - zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
  - zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
  - Ortsrandeingrünung mit hochstämmigen, ortsüblichen Obstbäumen (Abstand 7 x 7 m)
  - zu erhaltender Strauchbestand

##### Festsetzungen durch Text

##### 1. Grünordnung / Freiflächen

##### 1.1 Bäume

in den Grünflächen sind überwiegend standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden, z.B.

Bäume 1. Ordnung	Pflanzqualität H, 3xv, 18-20
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche

Bäume 2. Ordnung	Pflanzqualität H, 3xv, 18-18
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Die im Plan festgesetzte Lage der neu zu pflanzenden Bäume kann geringfügig verschoben werden.

##### 1.2 Sträucher

Mindestens 5 % jeder Bauparzelle sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind v.a. standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden, z.B.

Sträucher	Pflanzqualität 2xv, 100-125
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Buche-Weide



6. Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen und wasserdurchlässig auszuführen, z.B. mit Kies, Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen.
7. Einfriedungen sind sockellos festzusetzen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind von einer Einzäunung freizuhalten.

8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes vereinbar sind.

9. Alle Garagen sind innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zu errichten. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern die Vorhaben städtebaulichen Belangen nicht entgegenstehen (z.B. übermäßige Aufschüttungen). Ebenso kann der Stauraum vor den Garagen für Stellplätze angerechnet werden.

10. Abgrabungen und Aufschüttungen von  $\pm 0,40$  m sind zulässig.


11. Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, soweit die Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

#### D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen
2. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist von den Dächern und sonstigen privaten Flächen, soweit möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
3. Beim Erdaushub ist auf Bodenfunde zu achten. Zutagetretende archäologische Bodenfunde sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.
4. Maßentnahme  
Maßentnahmen aus dem Plan sind ungeeignet. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
5. Die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen.

Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Hunds-Rose
Rosa canina	Purpur-Weide
Salix purpurea	Schw. Holunder
Sambucus nigra	Woll. Schneeball
Viburnum lantana	

## 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

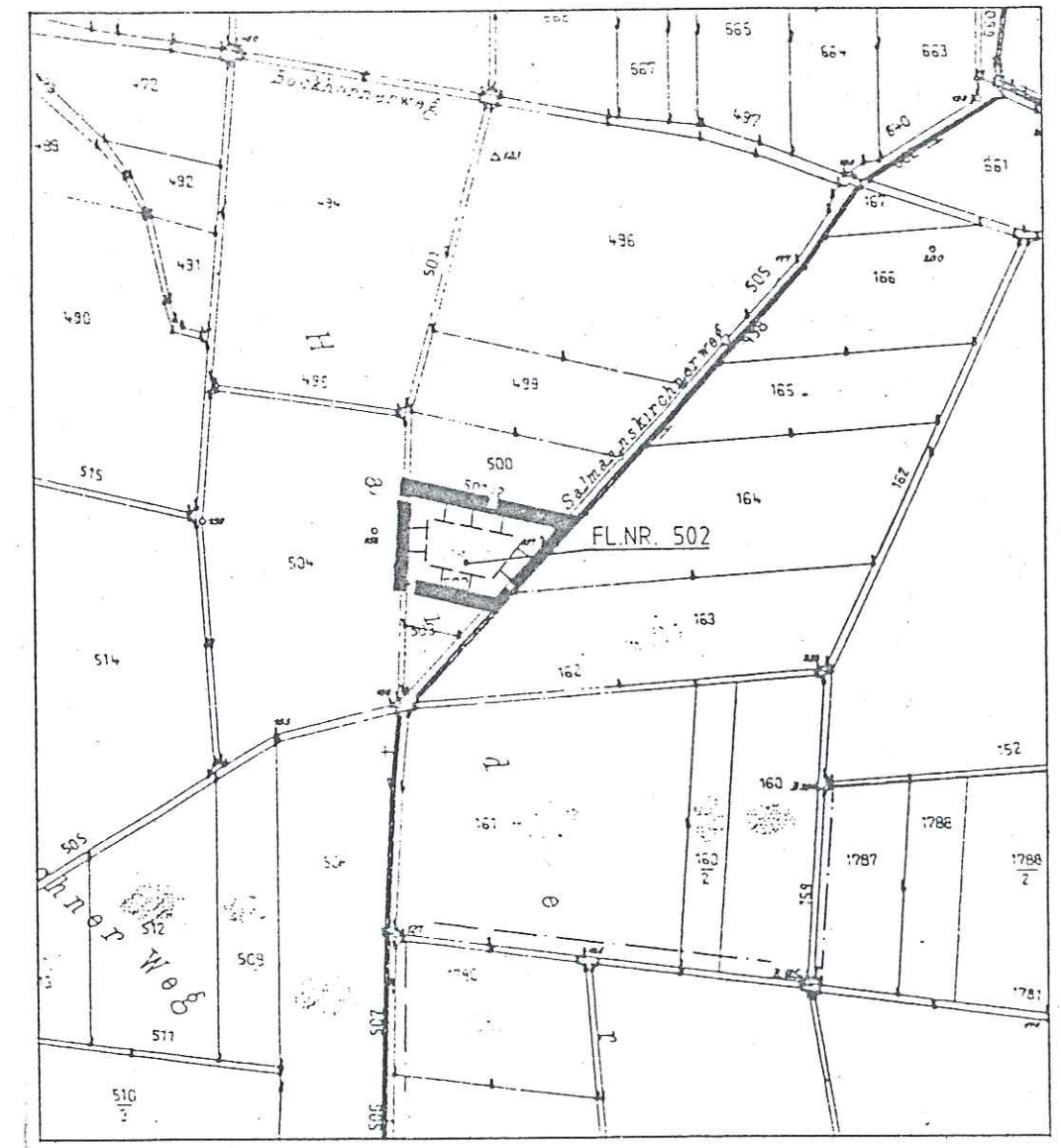
- 2.1  Fläche für MsBnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft-Ausgleichsflächen

- 2.2 Im Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

- 2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes:

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird eine 1500 qm große Teilfläche von Fl.Nr. 502 Gemarkung Bockhorn als Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet.

Lageplanausschnitt M 1:5000





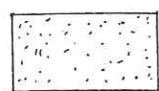
Zu pflanzendes Feldgehölz

Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,5 m; Baumanteil in der Pflanzung mind.

25 %

Für die Bepflanzung zu verwendende Arten:

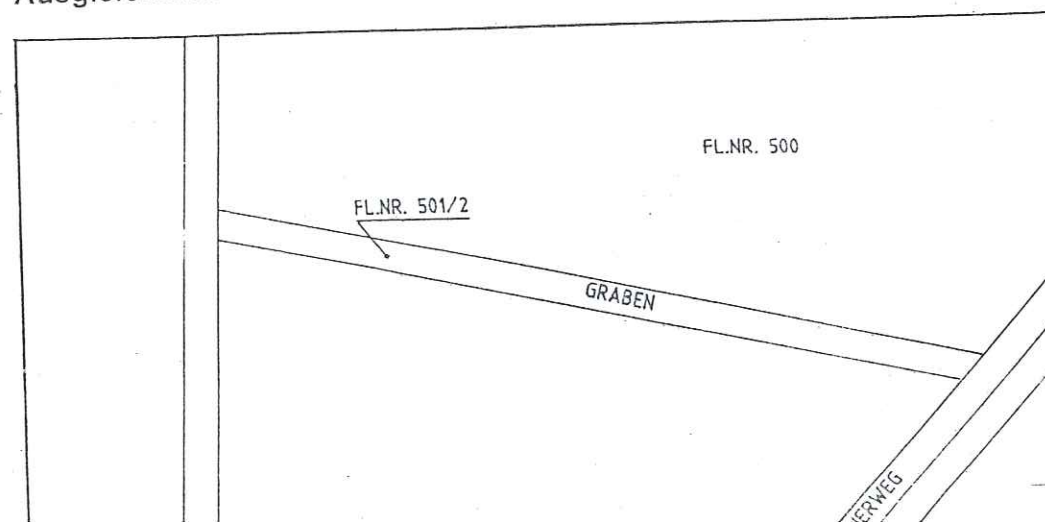
Bäume	Pflanzqualität Hei, 2xv, 250 - 300
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher	Pflanzqualität 3-4 Tr, 60 - 100
cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schw. Holunder



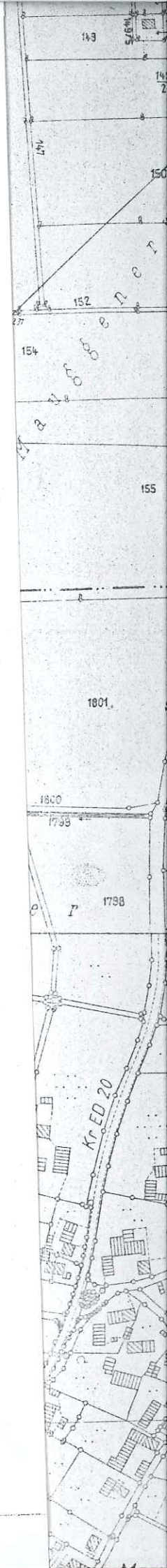
Sukzessionsflächen

Diese Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen

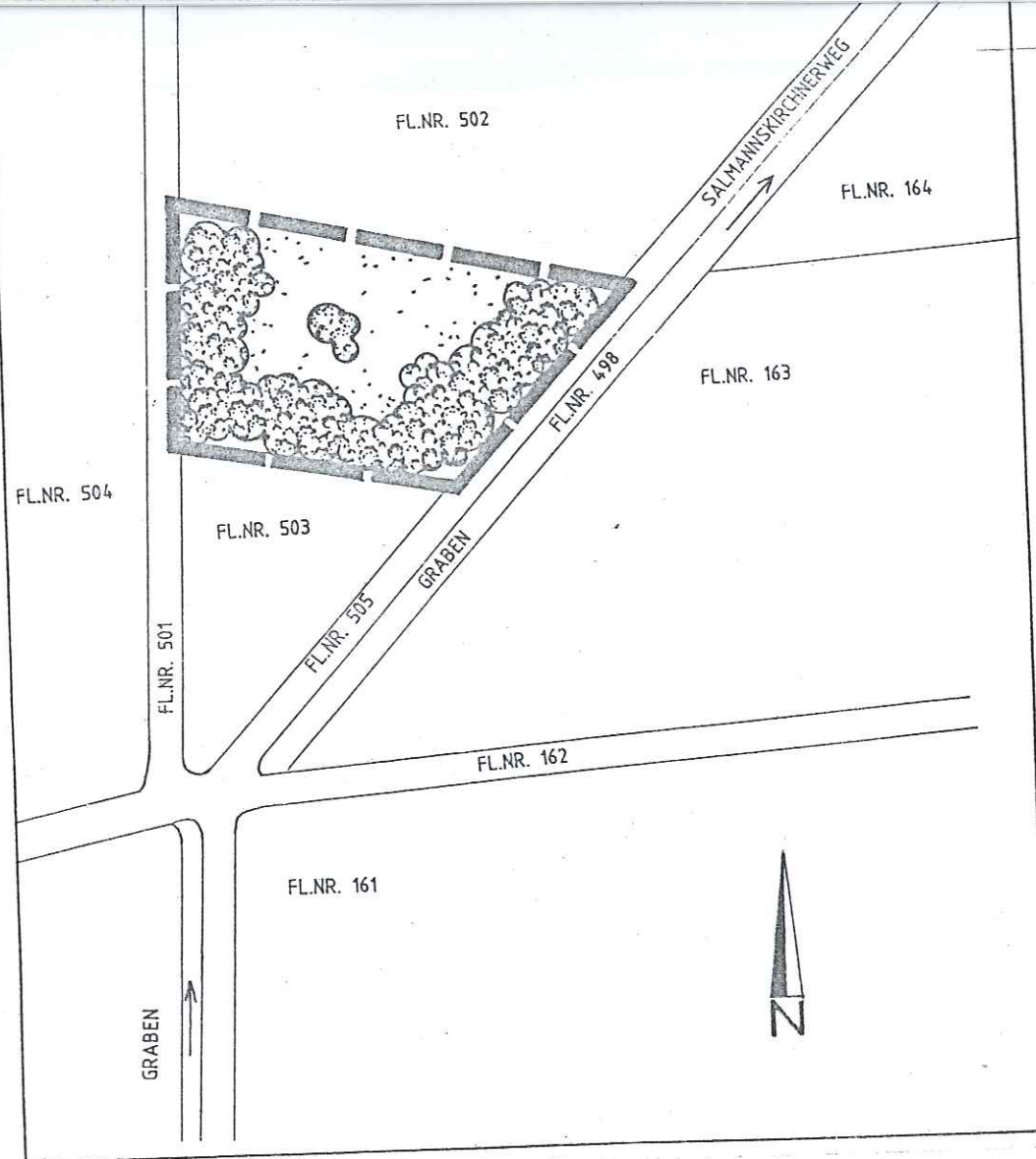
Ausgleichsmaßnahme M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN







# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

MAUGGEN - NORD-OST  
GEMEIDE BOCKHORN  
LANDKREIS ERDING

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 21.03.2002 gefasst und am 22.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB) wurde gleichzeitig mit der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.03.2002 bis 30.04.2002 durchgeführt.

Bockhorn, den 30.07.2003....

*A. Schreiner*  
Schreiner  
1. Bürgermeister

## 2. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.09.2002 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2002 bis 03.12.2002 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den 30.07.2003....

*A. Schreiner*  
Schreiner  
1. Bürgermeister

## 3. SATZUNG

Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 09.01.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 09.01.2003 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den 30.07.2003....

*A. Schreiner*  
Schreiner  
1. Bürgermeister

## 4. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan wurde am 09.07.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Mauggen - Nord-Ost ist damit in Kraft getreten.

Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. (§ 10 BauGB)

Bockhorn, den 30.07.2003....

*A. Schreiner*  
Schreiner  
1. Bürgermeister





BauGB ortsüblich  
amit in Kraft getre-  
n, da der Bebauungs-

