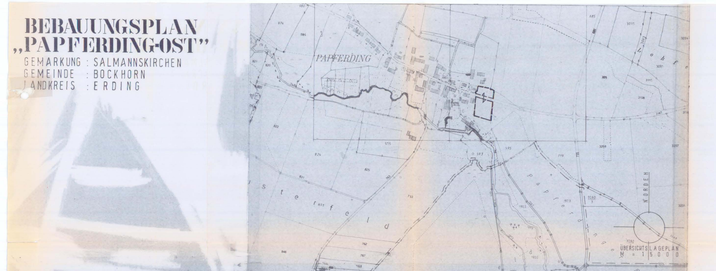
BEBAUUNGSPLAN „PAPFERDING-OST"

GEMARKUNG : SALMANNSKIRCHEN
GEMEINDE : BOCKHORN
LANDKREIS : ERDING



PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN
LANDKREIS ERDING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

PAPFERDING OST

M = 1 : 1000

Das Baugebiet liegt am Ostrand von Papferding und betrifft die Teilflächen aus den Fl.Nr. 744/4 und 595 der Gemarkung Salmannskirchen.
Das Baugebiet wird durch die vorhandene Gemeindestraße erschlossen.

Die Planfertiger:

Ing.-Büro
Franz X. Bauer
Feldstr. 9 Kirchasch
85461 Bockhorn

Landschaftsarchitekten
Rita Lex Kerfers und
Robert Kerfers
Enzing 25
85461 Bockhorn

(Bauleitplan)

(Grünordnungsplan)

Die Gemeinde Bockhorn erläßt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

ZEICHENERKLÄRUNG

A - HINWEISE

- Neue Baukörper
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Garagenzufahrten
- Parzellennummer und dazugehörige Garagen
- Radien

B - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MD Dorfgebiet
- z.B. GF 644 — 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 das Hauptgebäude integriert sind, sind von der Geschoßflächenberechnung ausgenommen.
- z.B. GRz 0.6 — Max. 0.6
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zufahrten (siehe C 3)
- Bei den Wohngebäuden der Parzellen 5 + 6 ist an der Südseite zwingend ein durchgehender Wintergarten anzubringen. Die Firsthöhe muß bei den Gebäuden mind. 9 m betragen. Wohn- und Schlafräume dürfen zur Südseite hin keine zu öffnenden Fenster haben. (siehe Schnitt A-A)

Wandhöhen
Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist eine max. Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit E + O und Garagen, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soll die Traufhöhe unlaufend gleich sein. Bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, darf die Wandhöhe max. 3,0 m erreichen. Die zusammengebauten Garagen müssen die gleichen Traufe- und Firsthöhen haben, ebenfalls muß Dachüberstand und Bautiefe gleich sein. Die Firsthöhe bei den Garagen der Parzellen 5 + 6 darf mind. 8,0 m betragen und darf ausnahmslos gleich. Die Speicherfläche darf auch als Wohnraum genutzt werden und zählt nicht zur Geschoßfläche. Der Wohnraum darf aus Schallschutzgründen kein zu Öffnendes Fenster haben. Firsthöhe Wohnhaus und Garage darf auch gleich sein.

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Einzuhaltende Firstrichtung
  Bei den Satteldächern sind Pfannen in der Farbe Naturrot zu verwenden.

I·D — Zahl der Vollgeschosse
Dachneigung 35 - 42°
Wandhöhe max. 4,0 m über best. Gelände, nach Art. 6, Abs. 3 BAYBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen. Das Dachgeschoß ist auch als 2. Vollgeschoß zulässig

SD·PD — Satteldächer
Es sind auch Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 22 - 30° erlaubt. Dachgauben sind bei Pultdächern nicht zulässig.

z.B. 18.00 — Maßangabe in Meter

z.B. 1.8 / 1.8 / 1.5 — Sichtdreieck
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 1,0 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizumachen und stets freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenansatz erst in 3,0 m Höhe beginnt.

z.B. 100.00 — Höhenschichtlinien

C - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird nach § 9 BAUGB und § 5 BAUNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.

2. Alle Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Nicht zulässig sind Asbestzement- Verkleidungen, Glas- oder Zierziegeln, Zierputze, ebenso auffällige Sockelverkleidungen aus Kunststoff, Natur- oder Kunststein. Sämtliche Holzteile sind in hellen Farben zu streichen. Fenster und Fensterstürzen, deren Glasflächen größer als 1,0 qm sind, sind mit Sprossen zu unterteilen.
   Die Verwendung von Tropenhölzern für Fenster, Türen und Wandverkleidungen ist nicht zulässig.

3. Garagen, die nicht im Wohngebäude einbezogen sind, erhalten die gleichen Dächer wie Wohnhäuser (Sattel- oder Pultdach) mit der gleichen Dachneigung. Garagen dürfen nur in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) errichtet werden. Soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen nicht für Garagen benötigt werden, können diese für Gerätegarage oder überdachte Freisitzen verwendet werden.

4. Dachaufbauten und Dachausschnitte, ausgenommen Dachgauben und Zwerggiebel sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und am Ortgang 0,40 m betragen. Es sind max. 3 Dachgauben je Hausseite zulässig. Balkonüberdachungen sind mit vorgesetzten Stützen, die bis zum Boden reichen, auszuführen.

5. Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten nach § 3, Abs. 4 BAUNVO zulässig.

6. Einfriedung und Gestaltung der unbebauten Flächen nach Art. 91, Abs. 1 Nr. 3 + 4 und Art. 91, Abs. 4 BAYBO. Die Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straße als Holzlattenzäune auszuführen, Höhe max. 1,20 m. „Hühnerzäune und waagrechte Bretter sind nicht zulässig. Die senkrechten Holzlatten müssen vor der tragenden Konstruktion durchlaufen. Die Straßen oder Gehstege erhalten Betonleistensteine als seitliche Begrenzung, Betonsockel für Zäune sind daher unzulässig. Als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind sockellose Maschendrahtzäune, max. 1,0 m hoch, mit beidseitiger Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern, zulässig. Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen bis zur Bauvollendung anzulegen.
   Die Einfriedung der Garagenzufahrten ist nicht zulässig, ebenso freistehende Gartenzäune.

7. Freistehende Müllcomen oder Tonnenboxen sind nicht zulässig. Müllboxen sind in die Baukörper, Begrenzungsmauern oder Einfriedung mit einzubinden. Der Nachweis hierfür ist in den jeweiligen Bauvorlagen zu führen.

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

9. Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist auch am Ortgang ein Dachüberstand von max. 0,30 m zulässig.

10. Pro Bauparzelle ist eine Kompostanlage von mind. 1,50 qm für kompostierfähige Abfälle wie z.B. Küchenabfälle, Grasschnittgut, gehäckselte Gartenabfälle zu errichten.

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

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

13. Um große Aufschüttungen zu vermeiden, müssen Terrassen, die mehr als 0,80 m über das vorhandene Gelände herausragen, auf Pfeilergeschossen werden. Die Terrassen sollen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung des Wasserwerkverbandes Erding-Ost anzuschließen.
   Die Abwässer sind über eine 3-kammerkläranlage und Schönmerfilteranlage in den Vorfluter Stroph zu leiten.

2. Jedes Bauvorhaben ist gegen Hangwasser zu sichern.

3. Mäbentnahmen: Mäbentnahmen aus dem Plan sind ungeeignet.
   Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E - GRÜNORDNUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

- Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen
- Baum, 2. Wuchsklasse, zu pflanzen
- Sträucher, zu pflanzen
- Öffentliche Grünfläche
- Fläche für Ortsrandeingrünung, privat nutzbar

11. Festsetzungen durch Text

1. Bepflanzung

Bepflanzung in Grünflächen, sowie alle durch Planzeichen festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen, sind mit nachfolgend aufgeführten Arten durchzuführen, sofern nichts anderes festgesetzt ist.
Bei der räumlichen Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
Zur Sicherstellung des Pflanzraumes ist bei Vegetationsflächen folgender Oberbodenbedarf vorzusehen:

Bäume:	Baumgruben 150 x 60 cm
Pflanzflächen:	40 cm
Rasenflächen	20 cm

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mindestqualitäten bei:

Baumreihen oder Alleen:	Hochstämme, Kronenansatz 2,00 m über Wurzelhals, 4-5x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 20-25 cm
Einzelbaumpflanzungen/Gruppen	Hochstämme oder Stammböusche, 3-4x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie in Bereich der privaten Grünflächen:
alle gängigen Obstarten

Mindestqualität:

Baumreihe oder Alleen:	Hochstämme, 3-4x verpflanzt, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-20 cm
Einzelbaumpflanzung/Gruppen	Hochstämme oder Stammböusche, 3-4x verpflanzt, wenn möglich mit Ballen, Stammumfang mind. 14-16 cm.

1.3 Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück, jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.
Mindestqualität: 2x verpflanzt, 60-100 cm

1.4 Hecken

Hecken innerhalb von Gärten bzw. Privatgrundstücken:
Freiwachsende Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Zulässig sind alle handelsüblichen Gehölze, die diese Höhe nicht wesentlich überschreiten, mit Ausnahme von:
- rot- und gelbblühenden Arten
- allen Koniferen

Bei Schnitthecken ist eine Höhe von 1,20 m, bei Angrenzungen an Schuppen und sonstige Nebengebäude 1,80 m zulässig.
Für Schnitthecken zulässige Gehölze sind:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

2. Grünflächen

2.1 Fläche für Ortsrandeingrünung

Fläche als 2-schürige Wiese anzusäen und laut Planzeichnung mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Den Gärten vorgelagerte Teilflächen können als Grabeland oder Obstwiese genutzt werden. Dabei ist ein Abstand von mind. 5,00 m zu den angrenzenden Wirtschaftswegen bzw. landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Einfriedungen sind nicht zulässig.

2.2 Private Grünflächen

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Ausfälle sind vom ihm zu ersetzen. Die Baumarten sind entsprechend den Festsetzungen unter 1.1 und 1.2 zu wählen. Diese Bäume können nicht auf die unter 1.3 geforderte Begrünung der Grundstücke angerechnet werden.

Je 250 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mind. ein Baum der Listen 1.1 oder 1.2 zu pflanzen.

Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:
- rot- und gelbblühenden Arten
- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen
- sowie allen nicht heimischen Koniferen

3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken und mit wasserdurchlässigem Belägen zu befestigen. Pkw-Stellplätze außerhalb von Verkehrsflächen sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten Gründen zulässig.

Aufgestellt: 07.04.1994
geändert: 23.05.1995

F - VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Bockhorn hat in der Sitzung vom 17.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.03.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

   Bockhorn, den 18.03.1994
   Siegel (Pfandzeitl. 1. Bürgermeister)

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BAUGB mit öffentlicher Auflegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.05.1994 hat in der Zeit von 06.06.1994 bis 06.06.1994 stattgefunden.

   Bockhorn, den 02.03.1995
   Siegel (Pfandzeitl. 1. Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BAUGB vom 10.05.1995 bis 14.06.1995 öffentlich ausgelegt.

   Bockhorn, den 04.09.1995
   Siegel (Pfandzeitl. 1. Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.09.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BAUGB als Satzung beschlossen.

   Bockhorn, den 18.09.1995
   Siegel (Pfandzeitl. 1. Bürgermeister)

5. Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und ist aus der f. Flächennutzungsplanung der Gemeinde Bockhorn entwickelt. Eine Anzeige gem. § 11 BauGB ist nicht erforderlich (§ 2 Abs. 6 BauGB- Maßnahmengesetz).

6. Der Bebauungsplan einschl. Begründung wurde am 27.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht (gem. § 10 Abs. 3 BauGB) und zur Einsicht der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Er liegt während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung auf. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

   Bockhorn, den 27.10.1995
   Siegel (Pfandzeitl. 1. Bürgermeister)

38 P/
„Papferding - Ost"