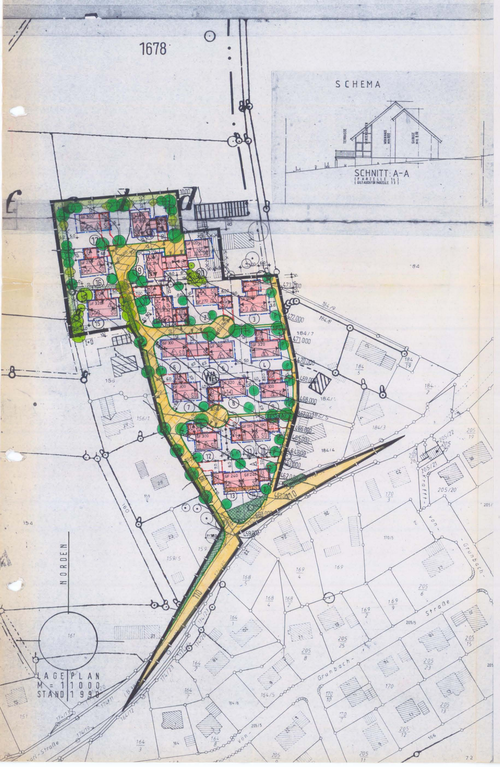
BEBAUUNGSPLAN in GRÜNBACH „AM STRASSFELD"

EXEMPLAR der REGIERUNG VON OBERBAYERN Sg 601 - Planzeichnung -

GEMARKUNG : GRÜNBACH und BOCKHORN
GEMEINDE : BOCKHORN
LANDKREIS : ERDING



PLANBEZEICHNUNG:

GEMEINDE	BOCKHORN
LANDKREIS	ERDING
REGIERUNGSBEZIRK	OBERBAYERN
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN	
GRÜNBACH " AM STRASSFELD "	

M = 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Nord- Ostrand von Grünbach und betrifft die Fl.Nr. 157, 174/2, 174/30, sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 156, 160 und 161 der Gemarkung Grünbach und Bockhorn.
Das Baugebiet wird über die Benno-Scharl-Straße (B 388) erschlossen.

DIE PLANFERTIGER:

Ing.-Büro	Landschaftsarchitekten
Franz X. Bauer	Rita Lex Kerfers und
Feldstr. 9	Robert Kerfers
Kirchasch	Emling 25
85461 Bockhorn	85461 Bockhorn

INGENIEURBÜRO FRANZ X. BAUER
Feldstr. 9 Tel. 08122/1818
Kirchasch 85461 BOCKHORN
Bankverbindung: Raiffeisenbank Grünbach
Konto-Nr. 200 200 Bankleitzahl 700 699 10
Sparkasse Erding Kto-Nr. 000 000 Bankleitzahl 700 500 00

(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

SATZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

A - HINWEISE

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

B - FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GF 444 — 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.
- z.B. GRz 04 — Max. 0,4
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zufahrten (siehe C 3)
- Bei dem Wohngebäuden der Parzellen 13 + 14 ist an der Südseite zwingend ein durchgehender Wintergarten anzubringen. Die Firsthöhe muß bei dem Gebäuden mind. 9 m betragen. Wohn- und Schlafräume dürfen zur Südseite hin keine zu öffnende Fenster haben (z.B. Schnitt A-A)

Wandhöhen
Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, ist eine max. Traufwandhöhe von 3 m über bestehendem Gelände, nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes, am Gebäude gemessen, zulässig. Bei Wohngebäuden mit E + D und Garagen, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soll die Traufhöhe umlaufend gleich sein.
Bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, darf die Traufwandhöhe max 3 m über bestehendem Gelände nach Art.6 Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes, am Gebäude gemessen, erreichen. Die zusammengebauten Garagen müssen die gleichen Trauf- u. Firsthöhen haben, oberhalb müssen Dachüberstand und Bauteile gleich sein.
Die Firsthöhe: bei den Garagen der Parzellen 13 + 14 muß mind. 8 m betragen und darf außermittig sein (siehe Schnittzeichnung Schnitt A-A) Die Speicherfläche darf auch als Wohnraum genützt werden und zählt nicht zur Geschoßfläche. Das gleiche gilt für den Wintergarten. Der Wohnraum darf aus Schallschutzgründen kein zu öffnendes Fenster haben. Firsthöhe Wohnhaus und Garage darf auch gleich sein.

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Einzahlbereite Firstrichtung Bei den Satteldächern und Pultdächern sind Pfannen in der Farbe naturrot zu verwenden.
- II — Zahl der Vollgeschoße max. Dachneigung 30 - 35° Traufwandhöhe 6 m über bestehendem Gelände, nach Art 6 Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes, am Gebäude gemessen.
- I+D — Zahl der Vollgeschoße Dachneigung 35 - 42° Traufwandhöhe max. 4 m über bestehenden Gelände, nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes, am Gebäude gemessen. Das Dachgeschoß ist auch als 2. Vollgeschoß zulässig.
- D+I+D — Zahl der Geschoße Traufwandhöhe max. 4 m über bestehenden Gelände, nach Art. 6 Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes, am Gebäude gemessen. Das Untergeschoß darf kein Vollgeschoß sein. Das Dachgeschoß ist auch als Vollgeschoß zulässig.
- SD+PD — Satteldächer Es sind auch Pultdächer zulässig. Bei Pultdächern ist eine Dachneigung von 22 - 30° zulässig. Dachgauben sind bei Pultdächern nicht zulässig.

Die in den 3 Schnittplänen festgelegten Höhen des Rohbodens im E.G. sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- z.B. 1,00 — Maßangabe in Meter
- z.B. 10,00 / 25,00 — Sichtdreieck Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 1 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizuhalten und stets freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, dessen Kronenansatz erst im 3,00 m Höhe beginnt.
- z.B. 445,00 — Höhenschichtlinien

C - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Baugebiet wird nach § 9 BAUGB und § 4 BAUNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen nach Abs. 3 werden nicht zugelassen.
2. Alle Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten. Nicht zulässig sind Asbestzement-Verkleidungen, Glas- und Zierksteine, Zierputze, ebenso auffällige Sockelverkleidungen aus Kunststoff, Natur- oder Kunststein. Sämtliche Holzteile sind in hellen Farbtönen zu streichen, Fenster und Fensterläden, deren Glasfläche größer als 1 qm sind, sind mit Sprossen zu unterteilen.
   Die Verwendung von Tropenhölzern für Fenster, Türen und Wandverkleidungen ist nicht zulässig.
3. Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten die gleichen Dächer wie die Wohnhäuser (Sattel- oder Pultdach) mit der gleichen Dachneigung. 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.
4. Dachaufbauten und Dachausschnitte, ausgenommen Dachgauben und Zwerggiebel, sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und an Ortgang max. 0,60 m betragen. Es sind max. 3 Dachgauben je Hausseite, bei Doppelhäusern max. 2 Dachgauben je Haushälfte, zulässig.
   Balkonüberdachungen sind mit vorgesetzten Stützen, die bis zum Boden reichen, auszuführen.
5. Bei Doppelhaushälften und I + D sind 2 Wohneinheiten, bei II und U + I + D sind 3 Wohneinheiten nach § 3, Abs. 3 BAUNVO zulässig, wenn das Dachgeschoß ausgebaut wird und die Stellplätze nicht störend auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
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 Straßen als Holzlattenzäune auszuführen, Höhe max. 1,20 m. Jägerzäune und waagrechte Bretter sind nicht zulässig. Die senkrechten Holzlatten müssen vor der tragenden Konstruktion durchlaufen. Die Straßen oder Gehsteige erhalten Betonleistensteine als seitliche Begrenzung. Betonsockel sind daher unzulässig. Als Begrenzung zwischen den Grundstücken sind sockellose Maschendrahtzäune, max. 1,00 m hoch, mit beidseitiger Hinterpflanzung mit bodenständigen Sträuchern, zulässig. Die unbebauten Grundstücke sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen bis zur Bauvollendung anzulegen. Die Einfriedung der Garagenmieterfahrten ist nicht zulässig, ebenso freistehende Gartentore.
7. Freistehende Mülltonnen oder Tonnenboxen sind nicht zulässig. Mülloxen sind im Baukörper, Begrenzungsmauern oder Einfriedung einzubinden. Der Nachweis hierfür ist in dem 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 ein an Ortgang ein Dachüberstand von max. 0,30 m zulässig.
10. Pro Baujurazelle ist eine Kompostanlage von mind. 1,50 m 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. überwiegend Aufschüttungen). Ebenso darf der Stauraum von 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 Pfeiler gestellt werden. Die Terrassen sollen als Holzkonstruktion ausgeführt werden.

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) zu erstellen.
2. Jedes Bauvorhaben ist gegen Hangwasser zu sichern.
3. Maßenahmen: Maßenahmen aus dem Plan nicht geeignet. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E - GRÜNORDNUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Bepflanzungen
   - 1.1 Baum, 1. Wuchsklasse, zu pflanzen
   - 1.2 Baum, 2. Wuchsklasse, zu pflanzen
   - 1.3 Heimische Sträucher, zu pflanzen
   - 1.4 Verkehrsgrün, bis 0,80 m Höhe
2. Vegetationsbestände, zu erhalten
   - 2.1 Baum, zu erhalten
   - 2.2 Sträucher, zu erhalten
3. Grünflächen
   - 3.1 Öffentliche Grünfläche
   - 3.2 Fläche für Ortsrandeingrünung, Wiese nicht eingefriedet
   - 3.3 Fläche für Ortsrandeingrünung, privat nutzbar
   - 3.4 Fläche zur Anlage von Stellplätzen, Belag in wasserdurchlässiger Bauweise

B. Festsetzung 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 150 x 60
Pflanzflächen:	40 cm
Rasenflächen:	20 cm

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

P	Acer platanoides	Spitzahorn
APS	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
BP	Betula pendula	Sandbirke
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Eiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Ulmus laevis	Ulme

Mindestqualitäten bei:

Baumreihen oder Allee	Hochstämme, Kronenansatz 2,80 m über Wurzelhals, 4-5x verpflanzt, mit Ballen, Drahtballierung, Stammumfang mind. 16-18 cm
Einzelbaumpflanzungen/ Gruppen	Hochstämme oder Stammbüsche, 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
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus calleryana	Birne
Pyrus communis	Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie im Bereich der privaten Grünflächen:

alle gängigen Obstarten

Mindestqualität:

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

1.3 Sträucher

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

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 5 Stück
Jede Gruppe setzt sich aus mind. 2 Arten zusammen.

1.4 Verkehrsgrün

Als Verkehrsgrün ist zulässig:
Rasen, Wiesenstreifen und Gehölzpflanzungen, die eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Zulässige Gehölzarten sind:

Rosa mitida	Glanzrose
Stephanandra incisa Crispa	Kranzspiere
Symphoricarpos chon. Mauck.	Purpurbeere

1.5 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 Gelblaubige 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
Crataegus monog.	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

2. Vegetationsbestand

Die im Plan gekennzeichneten Baum- und Vegetationsbestände sind zu erhalten. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die für den Schutz der Bestände not wendigen Vorkehrungen zu treffen.

2.1 Bäume

Für Bäume, die infolge von Überalterung oder äußeren Einwirkungen, sowie aus verkehrstechnischen oder sicherheitsbeweinigen Gründen beseitigt werden, sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Fällung von Bäumen, die durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzt sind, ist genehmigungspflichtig.

3. Grünflächen

3.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen-bzw. Wiesenflächen anzulegen und zu pflegen, soweit durch Planzeichen nichts anderes festgesetzt ist. Sie sind bei entsprechender Festsetzung durch Planzeichen mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Listen der Punkte 1.2 und 1.3 zu bepflanzen.

3.2 Fläche für Ortsrandeingrünung

Fläche als 2-schürige Wiese angelegt 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. 3,0 m zu den angrenzenden Wirtschaftswegen bzw. landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Einfriedungen sind nicht zulässig.

3.3 Private Grünflächen

Die durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzten Bäume sind vom Eigentümer zu pflanzen und zu pflegen, Ausfälle sind von ihm zu ersetzen. Die Baumarten sind entsprechend den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zu wählen.
Zur weiteren Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze zugelassen, mit Ausnahme von:
- rot- und gelblaubigen Arten
- strengen Säulenformen, die eine Höhe von mehr als 6 m erreichen
- sowie allen nicht heimischen Koniferen

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind auf dem unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, PKW- Stellplätze außerhalb von Verkehrsflächen sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge sind nur aus zwingenden nutzungsbedingten Gründen zulässig.

5. Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Sie sind mit Anlauf auszuführen. Zulässige Materialien sind Naturstein oder Beton. Die Mauern sind möglichst trocken aufzusetzen und zu bepflanzen. Zwischen Mauerfuß und öffentlichem Grund bzw. Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m Breite einzuhalten.
Mauern aus Betonformsteinen sind nicht zulässig.
Die Abstandsfläche ist als Wiese oder Pflanzfläche mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten, auszuführen.

C. Hinweise

Die Freiflächengestaltung ist so anzulegen, daß die Höhendifferenzen zwischen den einzelnen Grundstücken in einem Bereich von 2,00 m beidseits der Grundstücksgrenzen 1,50 m nicht überschreiten.

Aufgestellt:	30.08.1994
geändert:	26.05.1995
geändert:	12.09.1995
geändert:	19.08.1996

Weber
Straße
Am Strassfeld
Grünbach
Bockhorn
Straße
Straßenbegrenzungslinie
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grenze der Gemarkungen
Grenze der Flurstücke
Flurstücksnummern
Gebäude
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün
Straßenbegleitgrün