



Gemeinde Bockhorn

**Rathausplatz 1
85461 Bockhorn**

**Tel.: 08122 / 99 53 -0
Fax: 08122 / 99 53 -18**

gemeinde@bockhorn-obb.de

LANDKREIS ERDING

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„MAIERKLOPFEN OST“

Maßstab 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Bockhorn erlässt auf Grund des §10 in Verbindung mit den §1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs 3 und 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

Plandatum:

Vorentwurf: 28.01.2009

Entwurf: 17.03.2009
Geändert: 19.06.2009, 15.09.2009
12.11.2009, 24.02.2010
13.01.2011, 14.04.2011

Planfertiger:

Bauplanungsbüro – ZEUG Erwin
Lindenstr. 24, 84419 Obertaufkirchen
Tel. 08082 / 5308, Fax. 5964
E-Mail. Erwin.Zeug@t-online.de

A. FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen mit Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. MI Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
Parz. 6 (Prüfstelle für KFZ-Technik)
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung für die noch unbebauten Grundstücke des Bebauungsplanes wird wie folgt geregelt.

MI - GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§19 BauNVO) max. 0,35
GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§20 BauNVO) max. 0,6

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zugehörigen Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

- 1.4. I + D 1 Vollgeschoss und Dachgeschoss
Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig
- II Zwei Vollgeschosse

2. Bauweise

- 2.1. o offene Bauweise, für den gesamten Geltungsbereich Abstandsflächen werden nach der BayBO geregelt.
- 2.2.   nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.
Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit
- 2.3. Baugrenze gemäß §23 Abs. 3 Bau NVO.
- 2.4. ←→ Firstrichtung
Die Firstrichtung bei den geplanten Baukörpern ist jeweils in Gebäudelängsrichtung anzuordnen.
- 2.5 Nebengebäude nach §14 Abs. 1 BauNVO mit einer Gesamtgrundfläche von 12,00m² und einer Firsthöhe von bis 3,00m, sind außerhalb der Baugrenzen, je Grundstück zulässig.
Die Gestaltung ist dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar anzulegen.

3. Garagen / Carports, Stellplätze

- 3.1  Garage, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Bau-

grenzen und den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Fläche zulässig. Garagen und Carports an Grundstücksgrenzen sind zulässig und bei Satteldach mit der Giebelseite an der Grenze zu errichten. Mit Nachbargrundstücken zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Lage und Bauform profilgleich zu errichten. Die zuerst errichtete Garage gibt die Lage und die Bauform vor. Abweichend von dieser Festsetzung können Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.



Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5,00m ab Straßenrand gemessen.



Fläche für private Stellplätze,

Die Anzahl der Stellplätze und des Stauraumes vor Garagen richtet sich nach der jeweilig gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.

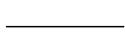
4. Verkehrsflächen und Erschließung

4.1



öffentliche Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
Gestaltung und Materialien werden durch die Detailplanung
geregelt

4.2



Straßenbegrenzungslinie

4.3



Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellängen in Metern.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und
Bepflanzung sowie Ablagerung über 0,80m Höhe unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige
Bäume deren Baumkrone auf einer Höhe von 2,00m beginnt.

4.4

Die Versorgungsmedien sind unterirdisch zu führen.

4.5



Trafostation

4.6



Feldzufahrt / Kanaltrasse

5. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

5.1.

Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalksplit
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen

5.2.

Die anfallenden Dachabwässer müssen auf den Baugrundstücken durch ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen (mind. 3,00m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten werden. Diese werden

im Zuge der Erschließungsmaßnahme bereits auf jeder Bauparzelle erstellt.

- 5.3. Bei größeren Niederschlagsmengen wird das anfallende Regenwasser über Regenwasserzisternen bzw. Regenwasserkanal dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

- 5.4 R Regenwasserrückhaltebecken

6. Öffentliche und private Grünflächen

- 6.1. öffentliche Grünflächen bzw. gliederndes Straßenbegleitgrün
6.2. sowie Parkbuchten für PKW
(diese Grünbereiche sind von den jeweiligen Grundanliegern zu pflegen und in Ordnung zu halten)



- 6.3. private, nicht einzufriedende Grünflächen als Straßenseitige Vorgartenzone mit PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrt und Hauszugang. Diese Vorgartensbereiche sind vom Eigentümer gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.
Die Vorbereiche der vorgenannten Flächen sind mit wasser durchlässigen Materialien wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflasterbelag mit Rasenfugen auszuführen.
Bei Zu- und Abfahrten kann das Straßenbegleitgrün im erforderlichen Ausmaß (max. 6,00m) unterbrochen werden.

7. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen.

- 7.1. Beim vorhandenen natürlichen Gelände verlauf dürfen nur im geringen Umfang von jeweils max. 50cm Veränderungen vorgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Höhenfestsetzung der Baukörper im Baugrundstück. Bei erforderlichen Böschungen sowie Abgrabungen sind diese harmonisch mit dem ursprünglichen Gelände in Einklang zu bringen. Dem Gelände verlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Scharfkantigen Geländeformen sind nicht zulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.
- 7.2. Bei allen Bauanträgen ist der exakte Gelände verlauf des ursprünglichen, sowie des geplanten Geländes, in der Planzeichnung, in einem Längs- bzw. Querschnitt, Grundriss, sowie bei allen Ansichten darzustellen.

8. Bindungen für Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB

- 8.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Begleitgrün oder Pkw-Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangen 200m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen.

Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern usw.) und die beigelegte Pflanzliste zu beachten.

- 8.2 Das anpflanzen von exotischen Bäumen und Sträuchern sowie von blaunadeligen Nadelhölzern ist unzulässig.
- 8.3 Pflanzgebot für standortgemäße, heimische Laub- und Obstbäume (in der Lage veränderbar).
- 8.4 je Grundstück ist ein sogenannter Hausbaum (heimisches Laubgehölz) straßenseitig zu pflanzen (in der Lage veränderbar).
- 8.5 Gehölzpflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

9. Geltungsbereich

- 9.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

10. Vermassung

- 4,5 Vermassung in Meter, z.B. 4,5m

11. Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB und gem. Art. 91 BayBO folgende Festsetzungen getroffen.

- 11.1 Höhenentwicklung der Gebäude
- 11.1.1 FFB. 501,15NN max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußboden, z.B. max. 501,15 m über NN
- 11.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauerwerk mit Oberkante Dachhaut an der Traufeseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
 - I + D max. 4,50m, Dachgeschoss als Vollgeschoss
 - Ä II max. 5,25m
- Die Wandhöhen der Garagen und Nebengebäude regelt die BayBO.

- 11.1.3 Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.
- 11.1.4 Ein- oder mehrgeschossige Wintergärten sind als mind. 3-seitig verglaste Vorbauten an das Hauptgebäude außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die verglaste Fläche muss mindestens 60% der Wandfläche des Wintergartens betragen. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 BayBO sind einzuhalten. Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von max. 2,00m, sowie einer Fläche von max. 15,00m² überschreiten.
- 11.2 Gestaltung der Baukörper**
- 11.2.1 Die Grundrissform des Baukörpers muss ein längliches Rechteck (Seitenverhältnis 5:4) aufweisen.
- 11.3 Dachgestaltung**
- 11.3.1 Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Der Dachfirst ist in Gebäudelängsrichtung sowie Gebäudemitte anzurufen.
- 11.3.2 Sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen
Bei der Bauweise II sind auch Walmdächer zulässig.
- 11.3.2 Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
 I+D 32 bis max. 38°
 Ä 20 bis max. 35°
- 11.3.3 Nebengebäude die an das Hauptgebäude in gleicher Firstrichtung angebaut werden, müssen in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden. Senkrecht zum Hauptgebäude angebaute Nebengebäude können eine niedrigere Dachneigung aufweisen, jedoch mind. 20°. Ebenfalls sind auch Pultdächer zulässig.
- 11.3.4 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Für Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 11.3.5 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° sind zulässig. Die gesamte Breite der Dachgauben in Summe darf nicht mehr als 1/5 der Gebäudelänge überschreiten. Die max. Gaubenbreite wird mit 1,50m festgelegt. Dachgauben in Zusammenhang mit Quergiebel auf einer Dachfläche sind unzulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 2,50m betragen.
- 11.3.6 Außenwandbündige Gauben, sogenannte Zwerchgiebel, sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der

Gebäudelänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 0,50m unter dem Hauptgebäudefirst liegen. Der Abstand zur Giebelwand muss mind. 2,50m betragen.

- 11.3.7 Pro Dachflächenseite sind max. 4 liegende Dachflächenfenster zulässig. Dachflächenfenster neben Dachgauben sind unzulässig. Sogenannte Glasfirstbelichtungen sind in einer Größe von max. 3,00m² pro Dachflächenseite zulässig.

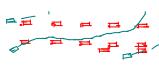
11.4 Fassadengestaltung

- 11.4.1 Freisitzaufständerungen sind in Holz- oder Stahl auszuführen.

11.5 Einfriedungen

- 11.5.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Holz-Latten- oder Maschendrahtzäune mit einer Höhe von 1,0m erlaubt. Es ist eine sockellose Ausführung zwingend.
- 11.5.2 Zwischen den Nachbargrundstücken, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Maschendrahtzaun in sockeloser Ausführung mit einer max. Höhe von 1,0m mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenzen
 2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
 3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 4.  Flurstücksnummer, z.B. 542
 5.  Höhenschichtlinie, z.B. 500,50 NN mit Höhenzahlen
 6.  bestehende Wohngebäude
 7.  bestehende Nebengebäude
 8.  vorgeschlagene Bebauung
 9.  Parzellenummer, z.B. 3
 10.  Baumbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches
 11.  vorgeschlagene Standorte für Baumbepflanzung
- Der minimalste Baumabstand der Bepflanzung, bei der Obststreuwiese (Öko-Ausgleichsfläche) zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, muss 4,00m betragen.
- Garagen-Grenzbauten dürfen einen max. Dachüberstand auf das benachbarte Grundstück von 0,30m aufweisen. Dies ist aber privatrechtlich zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen) wird hingewiesen.

- Ä Die Abfallentsorgung für die Parzellen 6, 7, 8 und 9 kann, bis zur Fertigstellung der geplanten Strasse der Baugebietserweiterung, nicht grundstücksnah erfolgen. Die Müllbehältnisse sind daher für die vor genannten Grundstücke an der Einmündung der „Ringstrasse“ bereitzustellen.

- 12. Erschließungsvoraussetzungen:**
„Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (gemeindlicher Schmutzwasserkanal), sowie die Regenrückhalteregelung anzuschließen.“

13.

Kartengrundlage:

Digitale Karte des Vermessungsamtes Erding
im Maßstab 1:1000

14.

Maßentnahme:

Planzeichnung nach Kopie zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßgenauigkeit.

14. PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN – Festsetzung – Ziff. 8

(Standortgemäße, heimische Laubbäume und Sträucher)

14.1 Bepflanzung mit Klettergehölzen

Wandflächen der Gebäude sollten mit Klettergehölzen oder Spalieren begrünt werden.

14.2 Artenliste

Baumarten I. Wuchsklasse:

Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer platanoides	Spitzahorn

Baumarten II. Wuchsklasse:

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume:

Für die durch diesen Grünordnungsplan festgelegten Standorte sind (alternativ zu Bäumen der II. Wuchsklasse) starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstarten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Mühldorf am Inn.

Straucharten:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn

Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Salix spec.	heim. Weidenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstarten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Clematis vitalba	Waldrebe
Kletterrose	

14.3 Negativliste

Alle nach genannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländlichen Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist. (Verpflichtend für neue Baugebiete)

Trauer – und Hängeformen von

Laub- und Nadelgehölzen;	z.B. Trauerbuche, Hängezypresse
Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze;	z.B. Thujen, Scheinzypresse
Gehölze mit blauer Blattfärbung;	z.B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)

14.4 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 1,0m zu begrenzen.

Es dürfen nur hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgeastete Bäume gepflanzt werden.

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
Die Aufstellung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

4. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB)

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Bekanntmachung nach § 10 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Bockhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Bockhorn, den

.....

Schreiner 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr: der GEMEINDE BOCKHORN

vom 17.03.2009

für das Baugebiet: „**MAIERKLOPFEN OST**“
umfassend der im Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.
Betroffene Grundstücke sind die Flurstücksnummern 566/1, 567/5, 546 Teilfl., 540 Teilfl.,
542, 539 Teilfl. und 567

Planverfasser: Bauplanungsbüro – ZEUG Erwin
Lindenstr. 24, 84419 Obertaufkirchen
Tel. 08082 / 5308, Fax. 08082 / 5964
E-mail: Erwin.Zeug@t-online.de

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn entwickelt.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Anschluss an den bestehenden Ortskern von Maierklopfen und entwickelt sich in östliche Richtung. Es wird zur Erstellung des Plangebietes ein landwirtschaftliches Anwesen abgetragen. Im östlichen Anschluss an das Plangebiet wird eine Obststreuwiese als Grüngürtel / Ausgleichsfläche als Abgrenzungsfläche zur landwirtschaftlich genutzten Fläche erstellt. Im Norden und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das gesamte Baugebiet hat eine Größe von 1.0621 ha.

Die Entfernungen des Baugebietes zu öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, soweit diese nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, betragen;

Rathaus Bockhorn	ca. 5.200 m
Grundschule Bockhorn	ca. 5.000 m
Gymnasium Erding	ca. 13.600 m – 16.000 m
Realschule Erding	ca. 12.600 m
Kindergarten Bockhorn	ca. 5.300 m
Omnibushaltestelle	ca. 250 m
Versorgungsläden	ca. 1.300 m – 11.100 m
Kreiskrankenhaus Erding	ca. 13.100 m
Kirche	ca. 1.500 m
Bahnhof Erding	ca. 10.700 m
Landratsamt Erding	ca. 12.200 m

Das Baugebiet hat eine leichte Hanglage mit Nord-Südgefälle.
Die Grundwasserhöhen sind für jede Bauparzelle vor Ort festzustellen.
Als Bodenverhältnisse ist ein Lehmboden anzunehmen.
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes
sind nicht bekannt und erforderlich.

Geplante Bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung nach BauNVO	Bruttofläche
MI Mischgebiet	1,0621 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

I+D + II zweigeschossige Wohngebäude mit ca. 24 Wohnungen

3. Das Baugebiet wird in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut werden.
Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3,2 Personen/Wohnung werden ca. 77 Personen mit ca. 29 schulpflichtigen Kindern wohnen.

3. Flächenverhältnisse:

Brutto-Baufläche (gesamter Geltungsbereich) **1,0621 ha (1)** = **100,0 %**

aufgeteilt in;

Brutto-Wohnbauland	0,7299 ha (2)	= 68,7 %
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	0,1630 ha (3)	= 15,4 %
öffentliche Grünflächen / Straßenbegleitgrün / Streuobstwiese-Ausgleichsfläche	0,1692 ha (4)	= 15,9 %

Daraus ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von 32,88 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB sowie eine Grenzregelung nach §§ 80 ff BauGB ist **nicht** erforderlich.

Erschließung und Finanzierung

1. Das Baugebiet wird über die bestehende Gemeindestraße an das vorhandene Wegenetz angeschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Erding Ost“

3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale gemeindliche Kanalnetz im Misch – System.
Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserzisternen bzw. Regenwasser – rückhaltebecken abgeleitet (sh. Festsetzungen Ziff.5.2 und 5.3).
4. Die Stromversorgung wird durch die „SEW Stromversorgungs-GmbH.“ sichergestellt.
5. Die Abfallbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Erding geregelt.
6. Die Finanzierung ist wie folgt geregelt;
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde ist im Haushaltsplan bereitgestellt.
Die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf persönliche Lebensumstände der im Gebiet wohnender Menschen auswirken wird.
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist nicht erforderlich.

Weitere Erläuterung zum Baugebiet

1. Es handelt sich bei dem Baugebiet um ein bereits bestehendes Anwesen, welches abgetragen wird, als auch um teilweise landwirtschaftlich genutztes Areal.
Altlasten sind für dieses Gebiet der Gemeinde nicht bekannt.

Öko – Ausgleichsfläche

Baugebiet (ohne bereits vorhandenes Baurecht)	$4.143,00 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.242,90 \text{ m}^2$
Gesamtfläche	
abzüglich ÖKO-Ausgleichsflächen im Baugebiet	
<u>(Obsttreuwiese / Ausgleichsfläche)</u>	<u>$= 1.221,00 \text{ m}^2$</u>

Es ist keine zusätzliche Öko-Ausgleichsfläche erforderlich.

Nach Vorlage der Straßenausbauhöhen wurden die Gebäudehöhen anhand der beigefügten Höhenpläne M=1:500 festgesetzt. Ergebnisse und Forderungen aus der TÖB-Anhörung wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Obertaufkirchen, den 17.03.2009

Bockhorn, den

Geändert: 15.09.2009, 12.11.2009, 24.02.2010

13.01.2011, 14.04.2011

Planverfasser:

.....
Zeug Erwin

.....
Schreiner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit im Rathaus in Bockhorn, Rathausplatz 1 ausgelegt.

Bockhorn, den

.....
Schreiner, 1. Bürgermeister

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GEMEINDE BOCKHORN

Seite 1

B-PLAN: „MAIERKLOPFEN OST“
Planstand: Entwurf vom 17.03.2009, geändert 14.04.2011

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	679,00 m ²	Parz. 2	486,00 m ²	Parz. 3	486,50 m ²
Parz. 4	597,00 m ²	Parz. 5	597,50 m ²	Parz. 6	594,50 m ²
Parz. 7	502,50 m ²	Parz. 8	611,00 m ²	Parz. 9	558,50 m ²
Parz. 10	1.004,50 m ²	Parz. 11	636,50 m ²	Parz. 12	614,50 m ²

SUMME WOHNBAUFLÄCHE – Netto = 7.299,50 m² = 68,7 %

02. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:

Straße mit Anschluss zur bestehenden Ortsstraße,
ohne Begleitgrün = 970,00 m² = 9,1 %

03. Feldzufahrten / Kanaltrasse

= 287,50 m² = 2,7 %

04. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:

Begleitgrün/Parkstreifen, beidseitig der Straße = 372,50 m² = 3,5 %

05. ÖKO-AUSGLEICHSGRÄSER:

Streuobstwiese / Ausgleichsfläche = 1.221,00 m² = 11,6 %

06. Obstgarten

= 470,50 m² = 4,4 %

GESAMTFLÄCHE = 10.621,00 m² = 100,0 %

05. NACHWEIS DES GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke

Bei GRZ 0,35 = 7.299,50 m² x 0,35 = 2.555,00 m²

Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02. = 970,00 m²

Gesamt = 3.525,00 m² = 33,19 %

GESAMTVERSIEGELUNGSGRAD Typ B = < 35 %

Flächenberechnung erfolgte per CAD

Obertaufkirchen, den 17.03.2009

Geändert: 12.11.2009, 13.01.2011, 14.04.2011

B-PLAN: „MAIERKLOPFEN OST“
Planstand: Entwurf vom 17.03.2009, geändert

G2 REGELVERFAHREN zur EINGRIFFSREGELUNG

01. **FLÄCHENZUORDNUNG – Baugebiet:**
 Fläche B-Plan, ohne Baurecht = 4.143,00 m²
02. **BESTANDSAUFNAHME (Schritt 1):**
Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung):
 Gesamtfläche des Baugebietes ist bisher eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (bis 2008 als Maisacker bzw. Wiese) = 4.143,00 m²
Kategorie II - entfällt
03. **AUSWIRKUNG des EINGRIFFS (Schritt 2):**
 Gebiet mit **niedriger** Versiegelung bzw. Nutzungsgrad
 Gesamt-Versiegelungsgrad lt. Seite 1 = 33,19 % = < 35 %
 Festgesetzte **GRZ** = 0,35 = < 025 = **Typ B**
04. **ERMITTLUNG erforderlicher AUSGLEICHSSFLÄCHEN (Schritt 3):**
 Kompensationsfaktoren nach Matrix Abb. 7
 Flächenkategorie BI (K-Faktor 0,2 – 0,5) = 4.143,00 m² x 0,3 = 1.242,90 m²
 Flächenkategorie BII – entfällt
 Erforderliche Gesamt-Ausgleichsfläche = 1.242,90 m²
 Abzüglich Ausgleichsflächen innerhalb des B-Planes
 Festgelegt mit Unterer Naturschutzbehörde, Herrn Euringer
 Streuobstwiese / Ausgleichsfläche =./. 1.221,00 m²
05. **ERFORDERLICHE AUSGLEICHSSFLÄCHEN
 AUSSERHALB des BAUGEBIETES** = **21,90 m²**
 kann vernachlässigt werden

Flächenberechnung erfolgte per CAD

Obertaufkirchen, den 17.03.2009
 Geändert: 12.11.2009, 14.04.2011

Bauplanungsbüro – ZEUG Erwin
 Lindenstr. 24, 84419 Obertaufkirchen
 Tel. 08082 / 5308, Fax. 5964
 E-Mail: Erwin.Zeug@t-online.de