



BEBAUUNGSPLAN BOCKHORN "NR. 11 - ORTSKERN" - BESTAND (1. Änd.)

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
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), mit dem Gesetz über den Freistaat Bayern (GO) und der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1997 (GVBl S 985), Art. 91 der BauNVO in der Fassung vom 4.8.1997 (GVBl S 433), der Baugutachtenverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl I Seite 123) diesen Bebauungsplan als Satzung.	
Dieser Bebauungsplan ersetzt alle Bebauungspläne innerhalb seines Geltungsbereichs.	
Legende	
bestehende Gebäude	
bestehende Grünflächen	
vorgeschlagene Grünflächen	
Flumarken	
Festsetzungen durch Zeichen	
---	Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. der Änderung
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
-----	Baugrenze
Baulinie	
Ambauzone	
-----	Abtrennung versch. baul. Nutzung
maximal 2 Vollgeschosse	
zwingend 2 Vollgeschosse	
II	maximal 2 Vollgeschosse
①	zwingend 2 Vollgeschosse
△ △	Einzelhaus / Hausgruppe / Doppelhaus
Flrichtung	
Sichtdreieck	
Straßenbegrenzungslinie	
öffentliche Verkehrswege	
besonders zu gestaltende Verkehrsflächen	
Rad- und Fußweg	
überdachte Stellplätze / Stellplätze	
Garagen / Nebenanlagen	
Öffentliche Grünfläche	
zu erhaltender / pfanzender Laubbbaum	

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	
2.3 WA 3	GRZ 0.3
2.3.1 Grundflächenzahl	GRZ 0.3
2.3.2 Geschäftsfächernzahl	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 Wohnheiten Einzelhäuser:	max. 2 WE
2.4 WA 4	
2.4.1 Grundflächenzahl	GRZ 0.4
2.4.2 Geschäftsfächernzahl	GFZ 0.8
2.4.3 Zahl der Vollgeschosse	max. II zwingend II
2.4.4 Bauweise	offene Bauweise o nur Einzelhäuser zulässig
2.4.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO	
2.4.6 Anzahl der Wohnheiten Einzelhäuser:	3 WE je Einzelhaus + 1 GE (Gewerbeinheit)
2.5 MD	
2.5.1 Grundflächenzahl	GRZ 0.45
2.5.2 Geschäftsfächernzahl	GFZ 0.9
2.5.3 Zahl der Vollgeschosse	max. II zwingend II (siehe Planfeststellung)
2.5.4 Bauweise	offene Bauweise o
2.5.5 Anzahl der Wohnheiten Einzelhäuser:	max. 8 WE
3. Gestaltung	
3.1 Höhe der baulichen Anlage	§ 18 (1) BauNVO
max. 6,0 m II	max. 5,8 m bei I+O
max. 6,5 m II	max. 6,5 m
max. 6,0 m I+O	max. 5,8 m
max. 6,5 m I+O	max. 6,5 m
3.2 Sockelhöhe:	
Sockelgestaltung:	Der Sockel ist blind für der Fassadenfläche zu putzen und farblich nicht dunkel abzusetzen.
3.3 Abgräben, Aufschüttungen	0,30 m ab natürlichen Gelände zulässig
3.4 Dachform:	
Pultdach (nur bei MD zulässig)	Nebengebäude
Nebengebäude	Pultdach (nur bei MD zulässig)
Netzgebäude	Netzgebäude (Pultdach zulässig)
WAN	WAN 1: 15-27°
WA 2	WA 2 I: 15-27°
WA 3	WA 3 I: 27-40°
WA 4	WA 4 I: 27-40°
MD	MD I: 15-27°
	WA 4: 15-27° (nur bei Pultdach)
3.5 Dachaufbauten:	
zulässig:	Dachaufbauten sind unzulässig.
zulässig:	Dachaufbauten sind zulässig.
3.6 Fassadengestaltung:	
Dachaufbauten:	Dachaufbauten sind unzulässig.
zulässig:	Dachaufbauten sind zulässig.
3.7 Hausgruppen u. Doppelhäuser:	
zulässig:	Hausgruppen sind präferabel zu errichten. Die Zweifamilienhäuser sind 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 innerhalb der festgesetzten Fläche und der Baufenster zulässig.	
Gartenhäuser mit einer Grundfläche bis zu 15 m ² und einer Gesamthöhe bis 3,0 m	
4.2 Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzrichtlinie der Gemeinde Bockhorn:	
4.3 Stauraum zwischen Garage und Straße mindestens 5,0 m	
Aneckung als 2 Stellplatz nicht möglich.	
4.4 Zusammengebaut Grenzgaragen sind präferabel auszuführen	
4.5 Freistehende Müllboxen sind unzulässig	
Müllbehälterstände hinter der Einfließung oder integriert in Haupt- bzw. Nebengebäuden	
4.6 Wintergärten dürfen die Baugrenze an einer Haussseite 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, hinterpflanz, jedoch zur Straßenseite nicht erlaubt
5.2 unzulässig sind:	Einfriedung bei Garagenzufahrten, Gartenmauern

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT / HINWEISE	
6. Grünordnung, Freifläche	
6.1 Befestigung von Garagenzufahrten:	nur wasserundurchlässig z.B. mit Kies oder Pflaster mit Rasenlage
6.2 Bepflanzung:	zulässig: Standortgerechte heimische Gehölze, Laubbäume (z.B. Hausbaum im Eingangsbereich, Obstbäume, blühende Sträucher, Klettergehölze)
	unzulässig: Fremdländische Nadelgehölze (z.B. Tuja-Hecken)
6.3 Naturbelassene Mischanlagen	Zur Komposition der Bebauung wird auf El. Nr. 1704, GmG Salzmannskirchen, eine Fläche von ca. 1100 qm zur Verfügung gestellt. Erhaltung des vorhandenen Naturlaubmischwaldes ist ein ca. 20 m breiter Streifen mit einer Fläche von ca. 200 qm zu bepflegen. Die übrigen Flächen sind mit einigen Einzelbäumen zu überbauen, um eine natürliche Sukzessionsentwicklung im Bereich Laubmischwald zu Initieren. Verbleibende Wiesenflächen sind nach Wiederkehr mit einer Misch pro Vegetationsperiode zu bewirtschaften.
	(Lageplan mit markierter Teilfläche im Anhang)
7. Sichtfenster	Im Bereich der Sichtwinkel ist jede Befahrung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrhöhenoberfläche unzulässig. Einzelbefestigungen in diesem Bereich bei einem Anstieg von 2,5 m Höhe über Fahrhöhenlinie sind zulässig
8. Hinweise	
8.1 Empfehlung zu alternativen Energien	Im Hinblick auf gründliche Lebensbedingungen sollten Möglichkeiten jeglicher Art zur Energieeinsparung voll ausgeschöpft werden.
8.2 Empfehlung zur Ableitung von Niederschlagswasser von bestfesteten Flächen:	Die Einwohner der Baugebiete haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einen schadlosen Abfluss des Niederschlagswassers von bestfesteten Flächen zu gewährleisten. Rückfließende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung ist erwünscht und für die WC-Spülung zulässig.
8.3 Wasserschutz	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden. Standortgerechte Anlagen zur zentralen Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
8.4 Systemchnitt Anbauzone	
8.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffserlaubnis wird nicht angewendet.	Die Inhalt der Votzgelahrweise zum Inkrafttreten des Ausführungsgegesetzes zum Bau- und Raumordnungsgegesetzen berücksichtigt.

Systemchnitt:
M = 1:200



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	
WA	Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO Baufenster
Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot	für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen
Grünfläche privat	
B. 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 lediglich für Punkt 2. zulässig
1.2 MD	Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauVO
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 Die GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % höher gestellt werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8
	2.1.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,8
	2.1.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend II
	2.1.4 Bauweise offene Bauweise o nur Haupthaus, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planzeichen)
	2.1.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO
	2.1.6 Anzahl der Wohnheiten Einzelhäuser: 1 WE je Parzelle 2 WE je Doppelhäuser
2.2 WA 2	2.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,35
	2.2.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,7
	2.2.3 Zahl der Vollgeschosse max. II
	2.2.4 Bauweise offene Bauweise o
2.3 WA 3	2.3.1 Grundflächenzahl GRZ 0,3
	2.3.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,6
	2.3.3 Zahl der Vollgeschosse max. II
	2.3.4 Bauweise offene Bauweise o
2.4 WA 4	2.4.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4
	2.4.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,8
	2.4.3 Zahl der Vollgeschosse max. II zwingend II
	2.4.4 Bauweise offene Bauweise o nur Einzelhäuser zulässig
MD	2.5.1 Grundflächenzahl GRZ 0,45
	2.5.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,9
	2.5.3 Zahl der Vollgeschosse max. II zwingend II
	2.5.4 Bauweise offene Bauweise o
	2.5.5 Anzahl der Wohnheiten Einzelhäuser: max. 8 WE

B. 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 lediglich für Punkt 2. zulässig
1.2 MD	Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauVO
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 Die GRZ kann für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % höher gestellt werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8
	2.1.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,8
	2.1.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend II
	2.1.4 Bauweise offene Bauweise o nur Haupthaus, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe Planzeichen)
	2.1.5 Abstandsflächen entsprechend Art. 6 BayBO
	2.1.6 Anzahl der Wohnheiten Einzelhäuser: 1 WE je Parzelle 2 WE je Doppelhäuser
2.2 WA 2	2.2.1 Grundflächenzahl GRZ 0,35
	2.2.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,7
	2.2.3 Zahl der Vollgeschosse max. II
	2.2.4 Bauweise offene Bauweise o
2.3 WA 3	2.3.1 Grundflächenzahl GRZ 0,3
	2.3.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,6
	2.3.3 Zahl der Vollgeschosse max. II
	2.3.4 Bauweise offene Bauweise o
2.4 WA 4	2.4.1 Grundflächenzahl GRZ 0,4
	2.4.2 Geschäftsfächernzahl GFZ 0,8