

- Änderung

Präambel

Die Gemeinde Bockhorn erlässt aufgrund § 8, 9, und 10 Baugesetzbuch - BauGB-, Art. 5b Bayerische Bauordnung - BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsschlusses geltenden Fassung **1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung**. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26. Bestandteile der Änderungen sind:

- Neue Planung für Vorrangfläche wegen Entfall der Gemeindedurchflächen für ein Pfleghaus zugunsten von 8 zusätzlichen Einfahrten (Einhäusern mit allen hierzu fassenden Flächen, Plattenhäusern)
- Parzelle 1 : GF von 280 auf 300 m², Stellplätze
- Parzelle 7+8 : zusätzliche Carports + Zufahrten + Baumerundierungen innerhalb öffentlicher Flächen
- 2. Textliche Festsetzungen :
- Festsetzung Pkt. 1.2: Größenbeschränkung der Einliegerwohnungen
- Festsetzung Pkt. 1.3 : Regelung der Höhenbegrenzung
- Festsetzung Baulichen Gestaltung
- Festsetzung Pkt. 1.8 : Regeln der Einfahrten auf die Baugrundstücke
- Festsetzung Pkt. 1.9.9 Freiflächengestaltungsplan entfällt ersatzlos
- Festsetzung 1.10. : Aufschließend bedingte Nutzung entfällt ersatzlos

- 3. Hinweise:
- Neue Formulierung Pkt. 2.1
- Ergänzung des Pkt. 2.9 Urteil

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus :

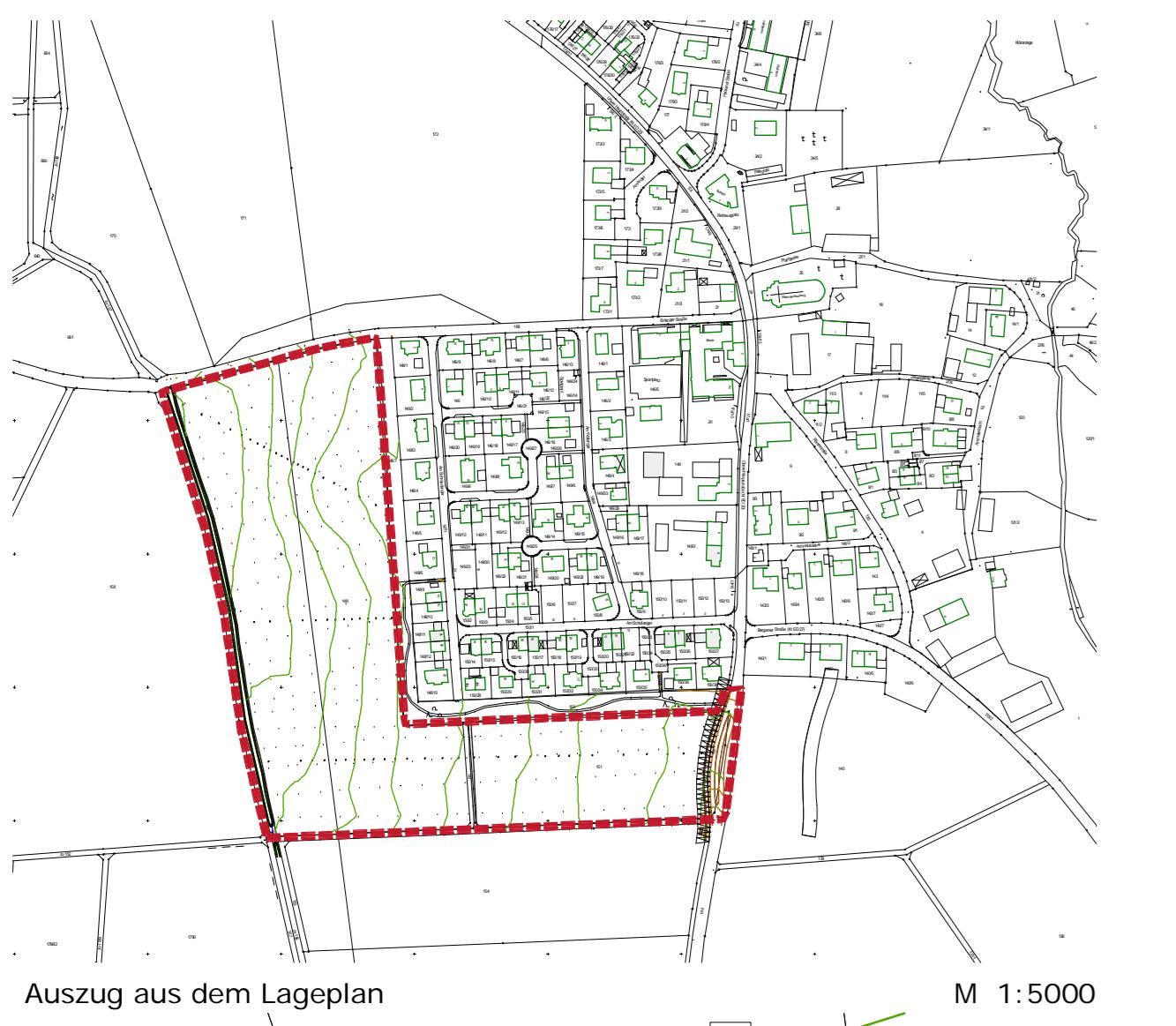
- A Planzeichnung
- B Textliche Festsetzungen
- C Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Verfahrensvermerke

- jeweils in der Fassung von 17.12.2015

Begründung mit Umweltbericht vom 17.12.2015

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung Teil A

Baubemessungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990



Auszug aus dem Lageplan M 1:5000

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baubemessungsverordnung BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

WA

Anpflanzung : Bäume

Erhaltung : Bäume

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ

Maximal zulässige Grundflächenzahl

GF

Maximal zulässige Geschoßfläche in m²

WH

Wandhöhe in Metern über Oberkante Erdgeschossfußboden

SD

Satteldach

FD

Flach-geneigtes-Dach

Vorgeschriebene Firstrichtung

7. Bauliche Gestaltung (§9 Abs. 4 des Baugesetzbuches BauGB, und Art. 81 BayBO)

Baugrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

▲ Zufahrt Grundstück

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

M1 : Ortsrandeingrünung

M2 : Renaturierung "Mauggerer Graben"

M3 : Öffentlicher Grünzug

M4 : Streuobstwiese

A Planzeichnung

Planzeichen nach PlanZV 90

M 1:5000

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

B Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit Ausnahme Parzelle 1 sind Zufahrten/Einfahrten für die übrigen Baugrundstücke auf max. 6 m Breite je Bauparzelle beschränkt anzudrängen, siehe hierzu Planintraq.
Sie sind auf Höhe der direkten Garagenzufahrten anzudrängen und dürfen nicht in öffentliche Grünflächen oder öffentliche Stellplätze hineinragen.

Die Möglichkeit zur Unterbringung von Besucherstellplätzen im öffentlichen Straßenraum bleibt hiervom unberührt.

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Alle Einzelhäuser und alle Doppelhäuser, ausgenommen Parzelle 1, sind auf eine Wohnungseinheit mit Einliegerwohnung, also insgesamt zwei Wohnungseinheiten beschränkt. Die Einliegerwohnung muß der Hauptwohnung deutlich untergeordnet sein, und darf hinsichtlich Wohnfläche maximal 50% der Größe der Hauptwohnung betragen. Die Größe der Einliegerwohnung wird auf der Baugrundfläche gemessen. Der Einliegerwohnung darf nur errichtet werden, wenn auf dem Grundstück der/die dafür notwendige(n) Stellplatz/Stellplätze nachweislich unterzubringen sind. Für Parzelle 1 sind zwei Nutzungseinheiten ohne Größenbeschränkung innerhalb der zulässigen Geschoßfläche festgesetzt, die Stellplätze sind entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde zuweisen.

1.3. Maß der baulichen Nutzung und Hohenkote (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bauungsplan durch die maximal zulässigen Baugrenzen und die hieraus resultierende Grundfläche, durch Wand- und Firsthöhen, sowie die Anzahl der zulässigen Wohnungseinheiten festgelegt.

Die Oberkante Fertigfußboden ist im Erdgeschoss als Kote über NN für Wohnhaus und Garagen für jedes einzelne Grundstück festgelegt. Die Höhenangabe wird von der Gemeinde Bockhorn in einem separaten Höhenplan verbindlich in der jeweils gültigen Fassung vorgegeben.

In WA1 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 6,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe 9,00 m, jeweils gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Kote über NN (Höhe über Meeresspiegel). Die Wandhöhe ist das Maß von der festgelegten UNN-Höhe bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

Die Bauräume für Garagen nach BayBO sind unterschiedlich nach der Möglichkeit des jeweiligen Grundstückes festgelegt. Die Lage ist nach dem Planfestgelegten hierfür. Entlang der Grundstücksgrenzen und die Längen entsprechend der Zulässigkeiten nach BayBO einzuhalten.

Garagen sind auch innerhalb der Baugrenzen der Wohnhäuser zulässig.

Die maximale Wandhöhe für Garagen ergibt sich aus der BayBO und bezieht sich auf die jeweils festgelegte UNN-Höhenkote des separaten Höhenplans.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen liegen innerhalb der im Plan festgesetzten Baugrenzen. Untergrenzte Gebäude teile wie Vordach, Eingänge, Pergolen dürfen die Baugrenze um bis 1,50 m überschreiten, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Aussenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

1.5. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art 81 BayBO)

Die vorgeschriebene Dachform und Firstrichtung der Hauptgebäude ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Für freistehende Einzelhäuser ist eine Drehung der Firstrichtung zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

Als Dachdeckung sind Dachziegel und Betondachsteine in rot oder grau zulässig.

Für Doppelhäuser ist eine Dachneigung von 25° - 35° (gemessen zur Waagerechten) und für das Einzelhaus eine Dachneigung von 15° - 25° (gemessen zur waagerechten) zulässig.

Grundstücke sind für alle erdgeschossigen Gebäudeteile, wie Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze neben Satteldach und Pultdach auch flach geneigte Dächer zulässig. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie für deren Wohnhäuser, Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

Die Doppelhäuser sind profiliert gleich zu errichten. Gleichermaßen gilt für Garagen wenn sie an der Grenze zusammengebaut sind.

Doppelgaragen werden im Stellplatznachweis nur als ein Stellplatz gewertet.

Für die Dachraumbeleuchtung sind Dachgauben mit maximaler Breite von 1,50 m und/oder Zwerggiebel zulässig. Die Summe der Breitmaße der Dachaufbauten darf 1/3 der traufseitigen Wandlänge pro Hausesite nicht überschreiten. Dachgauben und Zwerggiebel sind nur bei einer Dachneigung von 35° zugelassen.

Der First der Dachgauben und Zwerggiebel muss mindestens 50 cm unterhalb des Hauptfirst liegen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts auf den Dächern sind zulässig, wenn sie bandartig, parallel und in Abstand zur Dachkante angebracht sind und ihre Neigung der Dachneigung entspricht.

Freistehende Aufenthaltsplätze für bewegliche Müllbehälter sind nicht zulässig. Sie sind mit den baulichen Anlagen (Garage, Mauer, Wohngebäude) zu verbinden.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung im Erdgeschoss-Bereich an der Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen ist auch die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Bockhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentliche Verkehrsflächen entsprechend dem Planentwurf festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen wird nicht unterschieden zwischen z.B. Fahrbahn, Rad-, Fuß-, Park oder Pflasterstreifen. Die eingetragenen Aufteilungen sind keine Festsetzung.

1.7. Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Als Einfriedungen sind nur Holzstaketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere in den Freiflächen sind die Einfriedungen ohne Sockel herzustellen.

Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

1.8. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, Art. 81 BayBO)

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze auch auf dem Baugrundstück auszulegen, zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum in der erforderlichen Länge, bei PKW's mindestens 5m einzuhalten. Eine umgedrehte Zufahrt zu den Garagen ist in jedem Fall zu gewährleisten.

C Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

2.1 Ver- und Entsorgung

Bei dem provisorischen Ausbau der zukünftigen Grün-/Bauflächen sind die Sparten freizuhalten. Entlang des östlichen Grünzugs wird der Verorgung des Gebietes ein 20m Stromleitung unterirdisch verlegt, die von Nord nach Süd verläuft. Im Süden öffentliche Feldweg mit einer Trafostation endet. Öffentliche und private versiegelte Flächen sind getrennt zu entwässern. Sanierte Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Sanierungsabteilung übergeben werden. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung der Gemeinde. Die anfallenden Dachwasser müssen auf dem Baugrundstück ausreichend dimensionierte Retentionszisternen (mind. 3 m³ Rückhaltevolumen) zurückgehalten werden. Diese werden auf dem Zuge der Erschließungsmaßnahmen bereits auf jeder Bauparzelle eingebaut. Bei größerer Niederschlagsmenge werden die entsprechenden Regeln über Regenwasserkanal und Regenwasserkanal des Regenwasserabschlußbeckens zugeführt. Für eventuelle Bauwasserhaltungen ist beim Landratsamt Erding eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

2.2 Denkmalfpflege

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt, so ist dessen Ausmass umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Schnittführungen zu bestimmen. Vor Bodenarbeiten ist eine Art. 7 Abs. 1 Oderliste der denkmaltechnischen Erlaubnis einzuholen. Vor Beginn der Maßnahme sind die gestörten Bereiche im Plan zu kartieren und der Denkmalflegebehörde mitzuteilen. Archäologische Bodenreste sind meldepflichtig und den zuständigen Fachleuten unverzüglich zu melden.

2.3 Brandschutz

Über die Hydranten des öffentlichen Wassernetzes ist nur ein "Grundhydrant" von 90 m³/h durch Abstromblatt W 405 für eine Bauparzelle mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung vorgesehen. Wird für den Grund- und Objektschutz zusammen eine höhere Löschwassermenge als notwendiger Feuerschutz benötigt, müssen entsprechende Maßnahmen vom Bauherrn selbst sichergestellt werden.

2.4 Landwirtschaft

Im Planungsgebiet ist zeitweise mit landwirtschaftlichen Gerüchen, Staub- und Lärmbewirken, ausgeh