



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:	
1.	Art der baulichen Nutzung
1.1	<div><div><div>WA</div></div><div>Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNV, ausgenommen Abs. (3)</div></div>
2.	Maß der baulichen Nutzung
2.1	<div><div><div>II</div></div><div>EG + I Vollgeschoss (zwei Vollgeschosse maximal) zulässig, (siehe Schemaschnitt)</div></div>
2.2	<div><div><div>GR 160</div></div><div>höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 160 m2) gemäß § 19 BauNV Überschreitungen für bauliche Anlagen gemäß § 19, Abs. 4 BauNV sind bis 50 % zulässig.</div></div>
2.3	<div><div><div>GF 320</div></div><div>höchstzulässige Geschosfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 320 m2) gemäß § 20 BauNV Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten</div></div>
3.	Höhen
3.1	<div><div><div>Die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss (ROK = Oberkante Kellendecke bzw. Bodenplatte) darf max. 30 cm über Strassenniveau (gemessen von der angrenzenden Straßenoberkante Bergstraße bzw. Oberkante Zufahrtsstraße) liegen.</div></div></div>
3.2	<div><div><div>Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen.</div></div></div>
3.3	<div><div><div>WA1: Wandhöhe maximal 6,50 m, Firsthöhe max. 9,00 m, bei Pultdächern max. 7,50 m. WA2: Wandhöhe maximal 3,50 m, Firsthöhe max. 6,00 m, bei Pultdächern max. 4,50 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist das Maß von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut am First.</div></div></div>
4.	Garagen und Carports
4.1	<div><div><div>Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.</div></div></div>
4.2	<div><div><div>Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.</div></div></div>
4.3	<div><div><div>Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc....)</div></div></div>

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:	
<div><div></div></div>	<div><div>Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNV</div><div>Baufenster</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>vorhandene Gebäude /</div><div>Vorschlag Bebauung</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Verkehrsfläche - Die Fläche ist für den späteren</div><div>Ausbau der Zufahrtsstraße freizuhalten und zu sichern.</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot</div><div>für Zufahrten zu Garagen, Carports</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Grünfläche privat</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Verkehrsbegleitgrün /</div><div>öffentl. Grünfläche</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Flächen für Massnahmen zum</div><div>Schutz, zur Pflege und zur Ent-</div><div>wicklung von Natur u. Landschaft</div><div>(ökologische Ausgleichsflächen)</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Grenze des räumlichen Geltungs-</div><div>bereichs des Bebauungsplanes</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Straßenbegrenzungslinie neu</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Straßenbegrenzungslinie Bestand</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Baugrenze und Fläche für Garagen und</div><div>Carports sowie Stellplätze</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Baugrenze und Bebauungsvorschlag</div><div>mit Angabe der empfohlenen Firststrichung</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)</div><div>- Grünstreifen bzw. ökologische Ausgleichsfläche</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>bzw. zu erhaltende Bäume (nach Besichtigung)</div><div>- Grünstreifen bzw. ökologische Ausgleichsfläche</div></div>

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:																																													
5.	Grünordnung																																												
5.1	<div><div><div>Die als ökologische Ausgleichsfläche gekennzeichneten Bereiche (Grünflächen) sind entsprechend dem Leitfaden zur "Anwendung der Eingriffs-regelung" aufzuwerten und wie folgt zu gestalten:</div></div></div>																																												
	<div><div><div>50 % der Flächen sind mit Gehölzen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen. Dabei sind mind. 10 % Bäume (und 90 % Sträucher) zu verwenden.</div></div></div>																																												
5.2	<div><div><div>Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:</div></div></div>																																												
Pflanzliste:																																													
	<table><tr><th>Botanischer Name</th><th>Deutscher Name</th></tr><tr><td colspan="2">a) Bäume</td></tr><tr><td colspan="2">Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m</td></tr><tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr><tr><td>Fagus sylvatica</td><td>Buche</td></tr><tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr><tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr><tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr><tr><td>Betula pendula</td><td>Birke</td></tr><tr><td>Salix caprea</td><td>Salweide</td></tr><tr><td colspan="2">b) Sträucher</td></tr><tr><td colspan="2">Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt</td></tr><tr><td>Ligustrum vulgare atrovirens</td><td>Liguster (Immergrün)</td></tr><tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Roter Hartriegel</td></tr><tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr><tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>Heckenkirsche</td></tr><tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr><tr><td>Viburnum lantana</td><td>Wolliger Schneeball</td></tr><tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weiß-Dorn</td></tr><tr><td>Rhamnus cathartica</td><td>Kreuzdorn</td></tr><tr><td>Rosa arvensis</td><td>Feld-Rose</td></tr><tr><td>Salix caprea</td><td>Sal-Weide</td></tr></table>	Botanischer Name	Deutscher Name	a) Bäume		Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m		Carpinus betulus	Hainbuche	Fagus sylvatica	Buche	Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus avium	Vogelkirsche	Betula pendula	Birke	Salix caprea	Salweide	b) Sträucher		Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt		Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Immergrün)	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Rosa arvensis	Feld-Rose	Salix caprea	Sal-Weide
Botanischer Name	Deutscher Name																																												
a) Bäume																																													
Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m																																													
Carpinus betulus	Hainbuche																																												
Fagus sylvatica	Buche																																												
Quercus robur	Stieleiche																																												
Tilia cordata	Winter-Linde																																												
Prunus avium	Vogelkirsche																																												
Betula pendula	Birke																																												
Salix caprea	Salweide																																												
b) Sträucher																																													
Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt																																													
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Immergrün)																																												
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																												
Corylus avellana	Hasel																																												
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche																																												
Prunus spinosa	Schlehe																																												
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																												
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn																																												
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn																																												
Rosa arvensis	Feld-Rose																																												
Salix caprea	Sal-Weide																																												
5.3	<div><div><div>Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugs-fertigkeit / Nutzbarkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.</div></div></div>																																												

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:	
<div><div></div></div>	<div><div>Maßzahl in Meter</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Sichtdreieck</div><div>MaßAngabe der Schenkellänge in Metern</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>öffentlicher Fußweg</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Grundstücks- und Garagenzufahrt</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>Nutzungsschablone:</div><div>Allgemeines Wohngebiet / max. II Vollgeschosse</div><div>Wandhöhe / Firsthöhe / Firsthöhe Pultdach</div></div>
<div><div></div></div>	<div><div>SCHEMASCHNITT:</div><div>M = 1:500</div></div>

VERFAHRENSVERMERKE:	
1. Aufstellungsbeschluss	<div><div><div>Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am . 02.07.2015 . die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13a BauGB) beschlossen.</div><div>Der Aufstellungsbeschluss wurde am . 10.07.2015, gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.</div><div>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.</div></div></div>
	<div><div><div>Bockhorn, den 05.02.2018, Hans Schreiner, 1.Bürgermeister</div></div></div>
2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<div><div><div>2.1 Öffentliche Auslegung</div><div>Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . 07.04.2016 . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . 29.06.2016 . bis . 29.07.2016 öffentlich ausgelegt.</div><div>Die Auslegung wurde am 21.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</div></div></div>
	<div><div><div>2.2 Erneute Öffentliche Auslegung</div><div>Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . 03.11.2016 . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . 28.11.2016 . bis . 12.12.2016 erneut öffentlich ausgelegt.</div><div>Die Auslegung wurde am 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</div></div></div>
	<div><div><div>2.3 Erneute Öffentliche Auslegung</div><div>Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . 01.06.2017 . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . 29.06.2017 . bis . 13.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt.</div><div>Die Auslegung wurde am 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</div></div></div>
	<div><div><div>2.4 Erneute Öffentliche Auslegung</div><div>Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . 07.09.2017 . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . 02.10.2017 . bis . 03.11.2017 erneut öffentlich ausgelegt.</div><div>Die Auslegung wurde am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</div></div></div>
	<div><div><div>Bockhorn, den 05.02.2018, Hans Schreiner, 1.Bürgermeister</div></div></div>

C. HINWEISE:	
	<div><div><div>bestehende Grundstücksgrenzen</div></div></div>
	<div><div><div>aufzuhebende Grundstücksgrenzen</div></div></div>
	<div><div><div>Vorschlag Teilung der Grundstücke</div></div></div>
	<div><div><div>4544</div><div>Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)</div></div></div>
1.	<div><div><div>Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.</div></div></div>
2.	<div><div><div>Altablagerungen</div><div>Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder ergeben sich Tatsachen, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die zuständige Behörde bzw. die Gemeinde zu informieren.</div></div></div>
3.	<div><div><div>Landwirtschaft:</div><div>Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.</div></div></div>
4.	<div><div><div>Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.</div></div></div>
5.	<div><div><div>Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bockhorn angeschlossen werden.</div></div></div>
6.	<div><div><div>Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände in den Ansichten darzustellen.</div></div></div>
7.	<div><div><div>Infolge des schlechten Zustandes der Zufahrtsstraße (Bergstraße) ist derzeit das zulässige Gesamtgewicht für Fahrzeuge aller Art auf max. 14 Tonnen beschränkt. Diese Beschränkung wird für den Fall einer Ertüchtigung der Bergstraße weiter aufrecht erhalten.</div></div></div>

VERFAHRENSVERMERKE:	
3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	<div><div><div>3.1 Beteiligung vom . 20.06.2016 . bis . 29.07.2016 .</div></div></div>
	<div><div><div>3.2 Erneute Beteiligung vom . 24.11.2016 . bis . 12.12.2016 .</div></div></div>
	<div><div><div>3.3 Erneute Beteiligung vom . 22.06.2017 . bis . 13.07.2016 .</div></div></div>
	<div><div><div>3.4 Erneute Beteiligung vom . 29.09.2017 . bis . 03.11.2017 .</div></div></div>
	<div><div><div>Bockhorn, den 05.02.2018, Hans Schreiner, 1.Bürgermeister</div></div></div>
4. Satzungsbeschluss	<div><div><div>Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom . 07.12.2017 . in seiner Sitzung am . 07.12.2017 . gemäß * 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.</div></div></div>
	<div><div><div>Bockhorn, den 05.02.2018, Hans Schreiner, 1.Bürgermeister</div></div></div>
5. Inkrafttreten	<div><div><div>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am . 06.02.2018 . bekanntgemacht.</div></div></div>
	<div><div><div>Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bockhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.</div></div></div>
	<div><div><div>Bockhorn, den 06.02.2018, Hans Schreiner, 1.Bürgermeister</div></div></div>

Übersichtsplan

M = 1:2000

M = 1:1000

Digitisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 23.10.2008

Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

Gemeinde Bockhorn

Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 25 - Bergstraße

in Grünbach

Satzung

Fassung vom 07.12.2017

M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER

STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER

MITGLIED BAY. ING.-KAMMER BAU

DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH

TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

Gemeinde Bockhorn

Rathausplatz 1

85461 Bockhorn

Tel.: 08122 / 99 53 -0

Fax: 08122 / 99 53 -18

gemeinde@bockhorn-obb.de

Ingenieurbüro

für Bauwesen