

PLANBEZEICHNUNG BESTAND

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN
LANDKREIS ERDING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
BEBAUUNGSPLAN UND GRUNDORDNUNGSPLAN
"NEU-UNTERSTROGN"

M + 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Bockhorn und betrifft die Flurnummern 625, 636, 637, 638, 639, 639/1, 640, 641, 642, 643, 644, 649, 649/1, 649/2, 650, 650/1, 650/2, 651, 652, 653, 655 + 656

Das Baugebiet wird durch die Kreisstraße ED erschlossen.

Die Planfertiger:

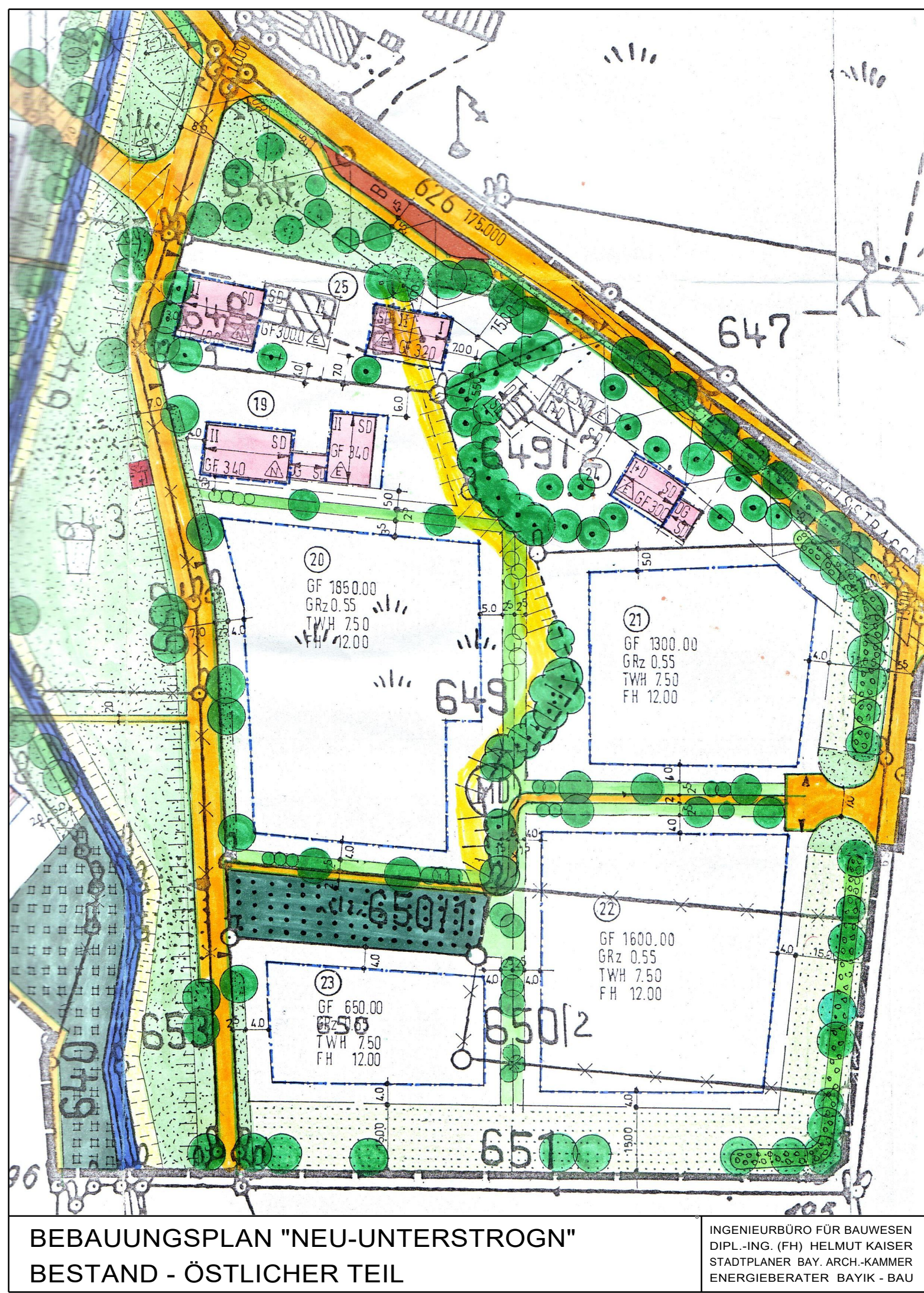
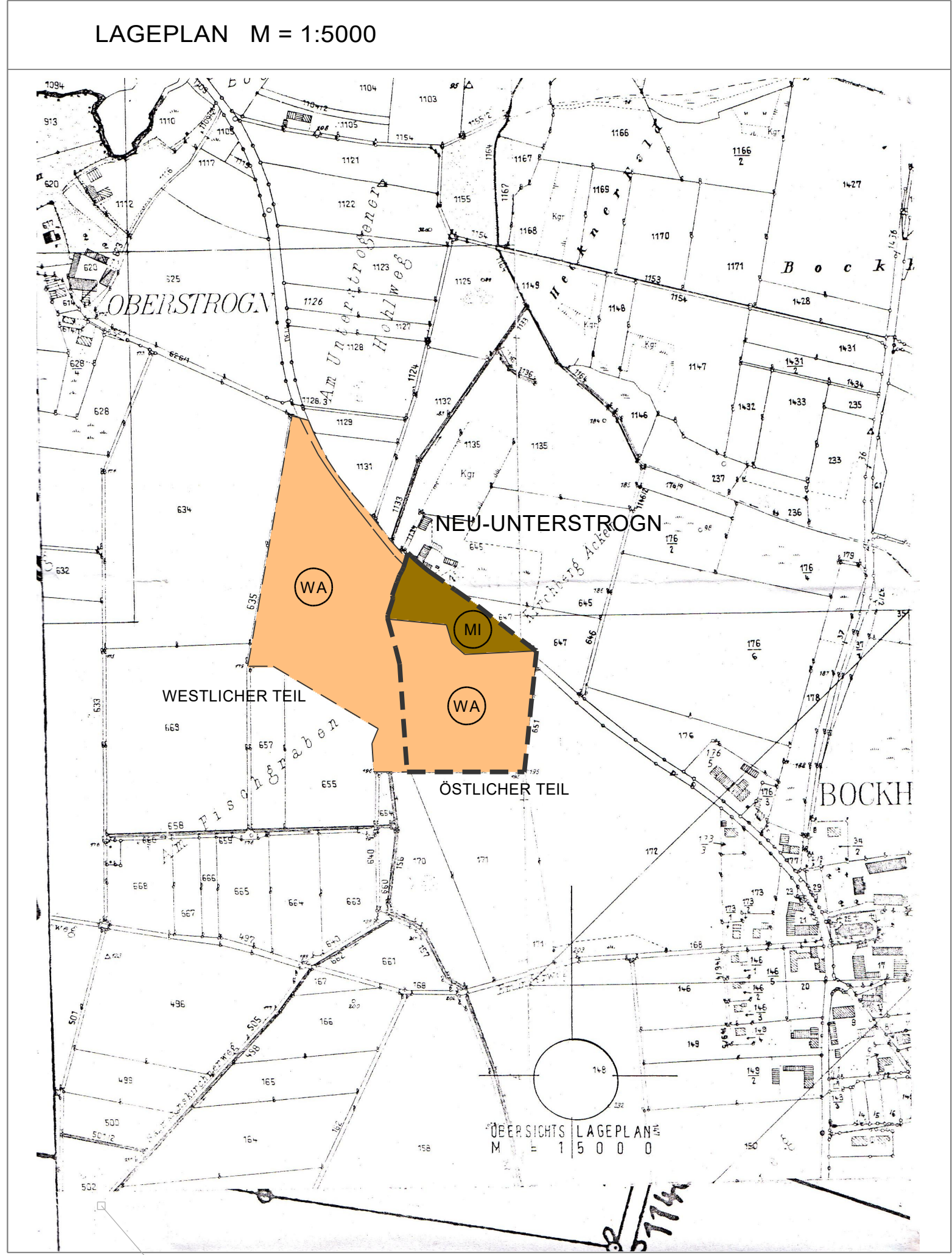
Ing.-Büro
Franz X. Bauer
Feldstraße 9 Kirchbach
85461 Bockhorn

Landschaftsarchitekten
Rita Lex Kerfers
Robert Kerfers
Enling 25
85461 Bockhorn

(Bebauungsplan)

(Grundordnungsplan)

SATZUNG



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Öffentliche Verkaufsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
Bushaltestelle
Straßenbegrenzungslinie
Baugrenzen
Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zufahrten (siehe C 3)
Doppelgaragen oder Stellplätze
Reihengaragen oder Stellplätze
Wandhöhen
Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenzen gebaut werden, ist eine max. Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit E + O 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 Wandhöhe max. 3,00 m erreichen. Die zusammengebauten Garagen müssen die gleichen Trauf- und Firsthöhen haben, ebenfalls muß Dachstuhlstand und Bautiefe gleich sein.

Nur Einzelhäuser zulässig
Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Nur Nebengebäude zulässig

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit Angabe der zwingenden Firstrichtung
Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus mit Angabe der zwingenden Firstrichtung
bestehende Gebäude
Grundstücksgröße in qm ohne Grünstraßen (ca.)
Parzellennummer
zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- private Grundstücke
zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- öffentliches Grün
Maßzahl in Meter
Sichtdreieck
Maßangabe der Schenkellänge in Metern
öffentlicher Fuß- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg
Firstrichtung zwingend
Grundstücks- und Garagenzufahrt
Flurstücksnummer (z.B. FL.Nr. 454/4)

Nutzungsschablone
An der nächsten Nutzung
Einzelhäuser
Doppelhäuser
Einzelhäuser + Doppelhäuser
Dachform
Dachform
Dachform
Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrace
Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrace
Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrace

MA = 1:1000
0 10 20 30
Digitalisierte Kopie des Bestandsplans vom 11.07.2010
Die Planzeichnung ist nur bezüglich der Maßstabangabe gültig

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Einzelstehende Firstrichtung
Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
Dachziegel naturrot bzw. anthrazit
Zahl der Vollgeschosse max.
Dachneigung von 25° bis 36°, bei Pultdächern von 15° bis 25°
Wandhöhe max. 6,10 m über best. Gelände, nach Art. 6 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen.
Gilt für alle Parzellen, wenn in Planzeichnung nicht anders angegeben.
Bei 1 Vollgesch. - Dachneigung von 30° bis 42°
Dachneigung von 30° bis 42°
Wandhöhe max. 4,75 m über best. Gelände, nach Art. 6, Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen. Das Dachgeschoss ist auch als 2. Vollgesch. zulässig.
Max. Firsthöhe
Max. Traufwandhöhe
Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
Kinderspielfeld
Fußabgabe in Meter
Sichtdreieck
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizumachen und stets freizulassen. Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenansatz erst in 3 m Höhe beginnt.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Das Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
westlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO
östlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) gemäß §9 BauGB und §6 BauNVO

2. Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten Pult-, Walm- oder Satteldächer. Die Satteldächer erhalten die gleiche Dachneigung wie die Wohngebäude. Garagen dürfen nur in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) errichtet werden. Soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen nicht für Garagen benötigt werden, können diese für Geräteräume oder überdachte Freizeite verwendet werden.

3. Dachaufbauten und Dachanschnitte, ausgenommen Dachgauben ab 35° DN und Zwerggiebel sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und am Ortsgang max. 0,60 m betragen. Bei Einzelhäusern sind je Hausseite max. 3 Dachgauben, bei Doppelhaushälften je Hausseite 2 Dachgauben zulässig. Breite der Dachgauben max. 1,40 m; Zwerggiebel dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge erreichen.

4. Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten nach §3 Abs. 4 BauNVO zulässig. Bei den Doppelhaushälften sind 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Bei den Parzellen 26 + 27 dürfen bis zu 5 Wohneinheiten, bei Parzelle 16.2 3 Wohneinheiten errichtet werden, wenn die dafür notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

5. Die Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßen (Bereich Sichtdreiecke) mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Zäune sollen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind Betonsockel (Höhe siehe Skizze) zulässig, um zu verhindern, dass Hangwasser auf das Nachbargrundstück läuft. Die Zäune, max. 1,0 m hoch, sind mittig auf das Betonsockel zu stellen. Nicht zulässig sind Gartenmauern und Einfriedungen.

6. Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch außerhalb des Bauräumes zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil" in der Fassung vom 14.12.2000, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Der Planbereich "Neu-Unterstrogn - westlicher und östlicher Teil" wird von einem Dorfgebiet (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) umgewandelt.
Der Umfang des Plangebietes wird beibehalten.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beliegenden Planzeichnung vom 07.03.2013.

§ 2) B) "Festsetzungen durch Planzeichen":
C) "Festsetzungen durch Text":
Die Änderungen / Ergänzungen wurden zusammen mit den vorhergehenden vier Änderungen unmittelbar in den Text des Bestandsplans (in blauer Farbe) eingearbeitet und mit einem "I" gekennzeichnet.
Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Bockhorn in Kraft.

Gemeinde Bockhorn
Bockhorn, den

Hans Schreiner
1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO
Mischgebiete, §6 BauNVO
Baufenster
Vorschlag Bebauung
Strassenverkehrsflächen
Wirtschaftswege (landwirtschaftl. Wege)
Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W)
Grünfläche privat
Verkehrsbegleitgrün / öffentl. Grünfläche
Flächen für Massnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten
Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizulassen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
bestehende Grundstücksgrenzen
aufzuhebende Grundstücksgrenzen
Straßenbegrenzungslinie

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

7. Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
8. Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, soweit die Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
9. Nicht zulässig sind Mobilfunkantennen oder ähnliches.
10. Sichtflächen / Sichtdreiecke:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzbäume, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Für die Parzellen 22, 23 und 24 dürfen Stellplätze mit einem Mindestabstand von 8,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße ED 20 errichtet werden. Um für diese Parzellen das Rückwärtige Ausfahren in die Kreisstraße ED 20 zu vermeiden, sind auf diesen Grundstücken entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen!
Einzelbauplanungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
Der von der Straßenbauverwaltung geforderte separate Plan für Sichtflächen wird Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes und ist zwingend zu beachten!

11. Anwendung der Eingriffsregelung:
Die Anwendung der Eingriffsregelung ist als Anlage 1 der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung beiliegend.
Diese wird Bestandteil dieser Änderung und ist zwingend zu beachten.

D. HINWEISE:

1. Die Gemeinde Bockhorn unterstützt ausdrücklich regenerative und CO2-neutrale Energieformen.
Der Einsatz dieser Energieformen für Heizung, Lüftung und Stromerzeugung wird daher befürwortet.

2. Zum verzögerten Einleiten des Dach- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal sollen ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen eingesetzt werden.
Das Rückhaltevolumen darf einen Wert von 3,0 m³ nicht unterschreiten.
Die Zisternen sind in den Entwässerungsplänen entsprechend darzustellen.
Das so gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.

3. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erding.
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Erding auf.
Bei Überschreitung der in diesen Unterlagen festgesetzten Grenzweite ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASI München - Militärische Luftfahrtbehörde einzuholen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2011 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB in einem Erörterungstermin am 12.07.2011 erfolgt.

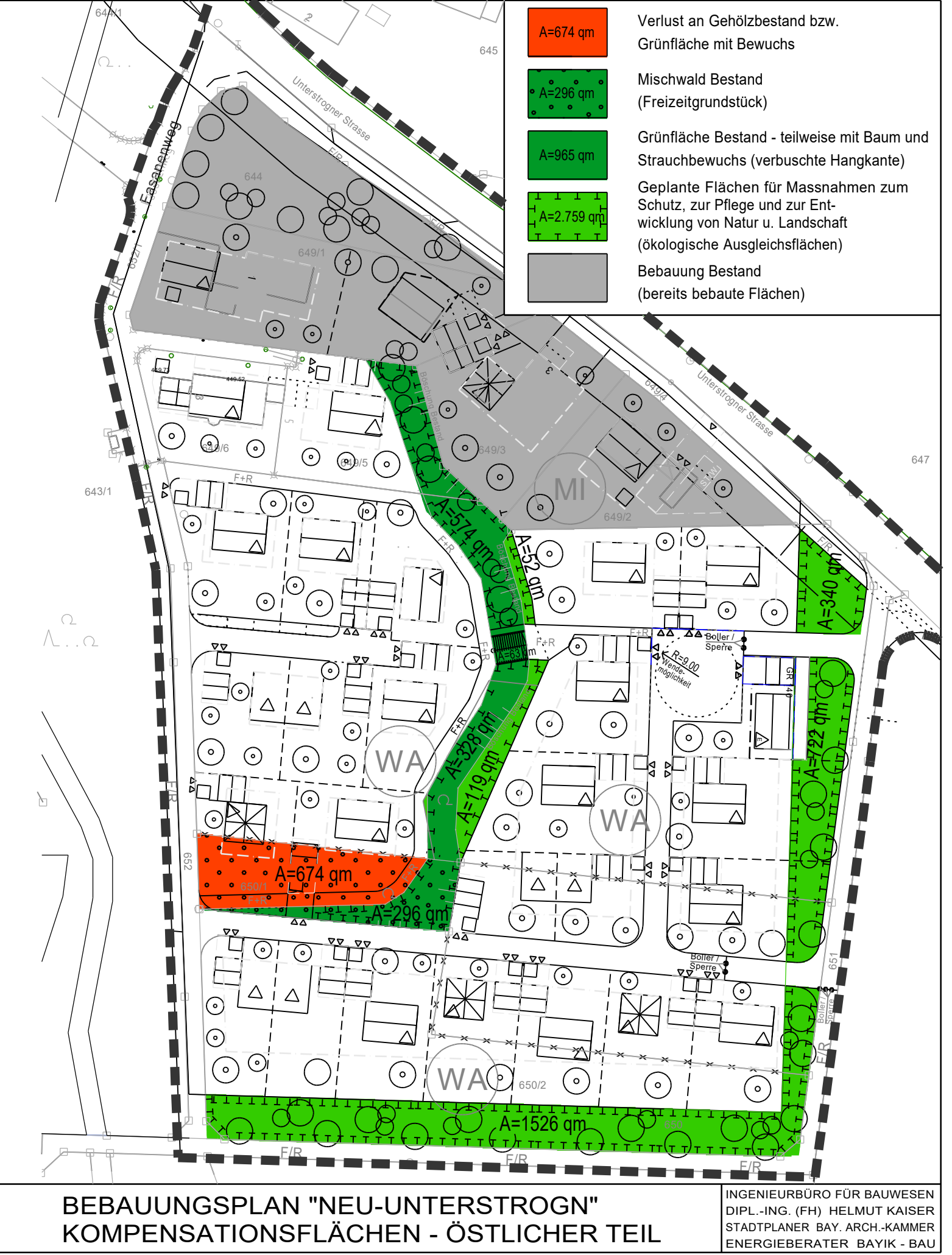
3. Auslegungen gemäß §3 Abs. 2 BauGB
3.1 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 öffentlich ausgelegt.
3.2 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2012 bis 23.08.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
3.3 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2012 bis 29.11.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

4. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß §4 Abs. 1+2 BauGB
4.1 Vorgezogene Beteiligung vom 14.06.2011 bis 22.07.2011 (§4 Abs.1 BauGB)
4.2 Beteiligung vom 29.09.2011 bis 04.11.2011 (§4 Abs.2 BauGB)
4.3 Erneute Beteiligung vom 09.08.2012 bis 23.08.2012
4.4 Erneute Beteiligung vom 08.11.2012 bis 29.11.2012

5. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2013 in seiner Sitzung am 07.03.2013 gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 30.04.2013 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bockhorn zur 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.

Bockhorn, den

Hans Schreiner, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan
M = 1:2500

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neuunterstrogn"

Satzung
Fassung vom 07.03.2013
M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHACHAU
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

INGENIEURBÜRO für Bauwesen