



BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN"
BESTAND - WESTLICHER TEIL

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER
ENERGIEBERATER BAYK - BAU

M = 1:1000

Plankopie aus Original-Bebauungsplan vom 14.12.2000.
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

0 10 20 30 40 50 100 m



BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN"
ÄNDERUNG - WESTLICHER TEIL

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ARCH.-KAMMER
ENERGIEBERATER BAYK - BAU

A. PLANBEZEICHNUNG BESTAND

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN
LANDKREIS ERDING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDORDNUNGSPLAN
"NEU-UNTERSTROGN"
M = 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Bockhorn und betrifft die Flurnummern 625, 636, 637, 639, 639, 639/1, 643, 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 Kirchhasch
85461 Bockhorn

Landschaftsarchitekten
Rita Lex Kerfers und
Robert Kerfers
Enling 25
85461 Bockhorn

(Bebauungsplan)

(Gründungsplan)

Die Gemeinde Bockhorn erläßt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung BAYBO und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

WA Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO

Verkehrfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W)

Grünfläche privat

Verkehrsbegrün / öffentl. Grünfläche

Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit Angabe der zwingenden Firstrichtung

Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus mit Angabe der zwingenden Firstrichtung

bestehende Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Anbauverbotszone

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

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Sowohl für die Parz. 3 als auch die mittlerweile geteilte Parz. 26 sind die Baufenster im aktuellen B-Plan zu südseitig orientiert, so dass für die Bauherren riesige Gartenflächen auf der Nordseite der Gebäude entstehen würden. In beiden Fällen erfolgt durch Umgestaltung der Garagen und Stellplätze eine Verschiebung der Baufenster nach Norden.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 04.04.2019.

§ 2) B) "Festsetzungen durch Planzeichen":
C) "Festsetzungen durch Text":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden zusammen mit den vorhergehenden fünf 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:

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrfläche 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 + D und Garagen, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soll die Traufhöhe unaufwendig 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 Dachüberstand und Bautiefe gleich sein.

Nur Einzelhäuser zulässig

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Nebengebäude zulässig

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Das Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:
westlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO
östlicher Teil: nicht Bestandteil dieser Änderung

2. Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten Flach-, Pult-, Walmdach- 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 Gerätrräume oder überdachte Freisitze verwendet werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, 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 hinterpflanzung 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 die Betonsockel zu stellen. Nicht zulässig sind Gartenmauern und Einfriedungen.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen bis zur Bauvollendung anzulegen. Die Einfriedung der Garageneinfahrten, wie auch freistehende Gartentore, ist nicht zulässig.

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

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - westlicher Teil":

1) Umgriff:
Die Änderung betrifft die Parz. 3 + 26 im "westlichen Teil" des Plangebietes gemäß Planzeichnung vom 04.04.2019.

2) Anlaß / Planungsziel:
1) Sowohl für die Parz. 3 als auch die mittlerweile geteilte Parz. 26 sind die Baufenster im aktuellen B-Plan zu südseitig orientiert, so dass für die Bauherren riesige Gartenflächen auf der Nordseite der Gebäude entstehen würden. In beiden Fällen soll durch Umgestaltung der Garagen und Stellplätze eine Verschiebung der Baufenster nach Norden ermöglicht werden. Für die Parz. 26 wird dadurch die Verringerung der Anbauverbotszone zur ED 20 von 15 m auf 8 m erforderlich. Dem kann vorbehaltlich der Genehmigung durch das Straßenbauamt zugestimmt werden da zum einen die benachbarten Bestandsgebäude keinen größeren Abstand aufweisen und zum anderen dieser Bereich der ED 20 mittlerweile innerorts mit entsprechender Beschränkung der Geschwindigkeit auf 50 km/h liegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 20.12.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Umfang der Änderungen kann nebenstehender Aufstellung entnommen werden.

Städtebauliche Gründe, die gegen eine Änderung des Bebauungsplanes sprechen, liegen nicht vor.

Gemeinde Bockhorn
Bockhorn, den

Hans Schreiner
1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Einzuhaltende Firstrichtung
Es sind Sattel-, Walmdach- 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
7,00

Max. Traufwandhöhe
5,00

Sattel-, Walmdach- und Pultdächer zulässig

Kinderspielplatz

Maßangabe in Meter

Sichtdreieck
Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizuhalten und stets freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenansatz erst in 3 m Höhe beginnt.

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, Sichtschutzzäune, 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!
Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzusimmen.
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 beigelegt.
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 Grenzwerte ist die Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde einzuholen.

6. Änderung des Bebauungsplans "Neu-Unterstrogn - westlicher Teil"

V. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Beschluß zur Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn am 20.12.2018, gefaßt und am ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

Bockhorn, den Schreiner, 1. Bgm.

2. Der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Bebauungsplanänderung in der Zeit von bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§4 BauGB).

Bockhorn, den Schreiner, 1. Bgm.

3. Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluß des Gemeinderates vom die Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den Schreiner, 1. Bgm.

4. Die Änderung wurde am gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Änderungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer-Nr. 1005 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan-Änderung i.d.F. vom tritt damit in Kraft.

Auf die Rechtsfolge des §44 Abs.3 Satz1 und 2 sowie des Abs.4 und des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bockhorn, den Schreiner, 1. Bgm.



Übersichtsplan
M = 1:5000

WESTLICHER TEIL

NEU-UNTERSTROGN

ÖSTLICHER TEIL

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neuunterstrogn" (westlicher Teil)

Satzung
Fassung vom 04.04.2019
M = 1:1000

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

Gemeinde Bockhorn
Rathausplatz 1
85461 Bockhorn
Tel. 08122 / 99 53 -0
Fax. 08122 / 99 53 -19
gemeinde@bockhorn-ob.de

Ingenieurbüro für Bauwesen