

**A. PLANBEZEICHNUNG BESTAND**

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN  
LANDKREIS ERDING  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN  
BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN  
"NEU-UNTERSTROGN"  
M = 1 : 1000  
Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Bockhorn und betrifft die Flurnummern 625, 636, 637, 638, 639, 639/1, 640, 641, 642, 643, 644, 649, 649/2, 650, 650/1, 650/2, 651, 652, 653, 655 + 656  
Das Saugebiet wird durch die Kreisstraße ED erschlossen.

Die Planfertiger:  
Ing.-Büro Franz X. Bauer Landschaftsarchitekten Rita Lex Kerfers und Robert Kerfers  
Feldstraße 9 Kirchach 85461 Bockhorn Emling 25 85461 Bockhorn  
*[Handzeichnung]*  
(Bebauungsplan)  
(Grundordnungsplan)

S A T Z U N G

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

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

Öffentliche Verkehrsfläche  
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)  
Bushaltestelle  
Straßenbegrenzungslinie  
Baugrenzen  
Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zu-Fahrten (siehe C 3)  
Doppelgaragen oder Stellplätze  
Reihengaragen oder Stellplätze  
Wandhöhen  
Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, darf die Wandhöhe max. 3,00 m zulässig. Bei Wohnhäusern mit E- und Dächer sind diese Höhen nicht zu übersteigen. Bei Wohnhäusern mit E- und Dächer, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soll die Traufhöhe unlaufend 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 Bauteile gleich sein.  
Nur Einzelhäuser zulässig  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Nur Nebengebäude zulässig

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNVO  
Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbote für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W)  
Grünfläche privat  
Verkehrsbegleitgrün / 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

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- Das Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:  
westlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO  
östlicher Teil: nicht Bestandteil dieser Änderung
- Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten Flach-, 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 Geräteraume oder überdachte Freistände verwendet werden.
- 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 Hauseite max. 3 Dachgauben, bei Doppelhaushälften je Hauseite 2 Dachgauben zulässig. Breite der Dachgauben max. 1,40 m; Zwerggiebel dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge erreichen.
- Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten nach §3 Abs.4 BauNVO zulässig. Bei den Doppelhaushälfen 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.
- Die Grundstückseinredungen 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 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.
- Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
- Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, soweit die Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- Nicht zulässig sind Mobilfunkantennen oder ähnliches.
- 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 Fahrhahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie 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!  
Einzelbaumplantagen 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!
- Anwendung der Eingrifferegelung:  
Die Anwendung der Eingrifferegelung ist als Anlage 1 der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung beifügt.  
Diese wird Bestandteil dieser Änderung und ist zwingend zu beachten.

**D. HINWEISE:**

- Die Gemeinde Bockhorn unterstützt ausdrücklich regenerative und CO2-neutrale Energieformen. Der Einsatz dieser Energieformen für Heizung, Lüftung und Stromerzeugung wird daher befürwortet.
- Zum verzögerten Einleiten des Dach- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal sollen ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen eingesetzte 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.
- 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 - Ost München - Militärische Luftfahrtbehörde einzuholen.

**LAGEPLAN M = 1:5000**

**ÜBERSICHTSPLAN M = 1:5000**

**Gemeinde Bockhorn**  
Landkreis Erding  
6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14  
"Neuunterstrogan" (westlicher Teil)

**Satzung**  
Fassung vom 04.04.2019  
M = 1:1000

**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
DIPLO-ING. (FH) HELMUT KAISER  
BERATENDER INGENIEUR BAYIK BAU  
STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH  
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

**Ingenieurbüro für Bauwesen**