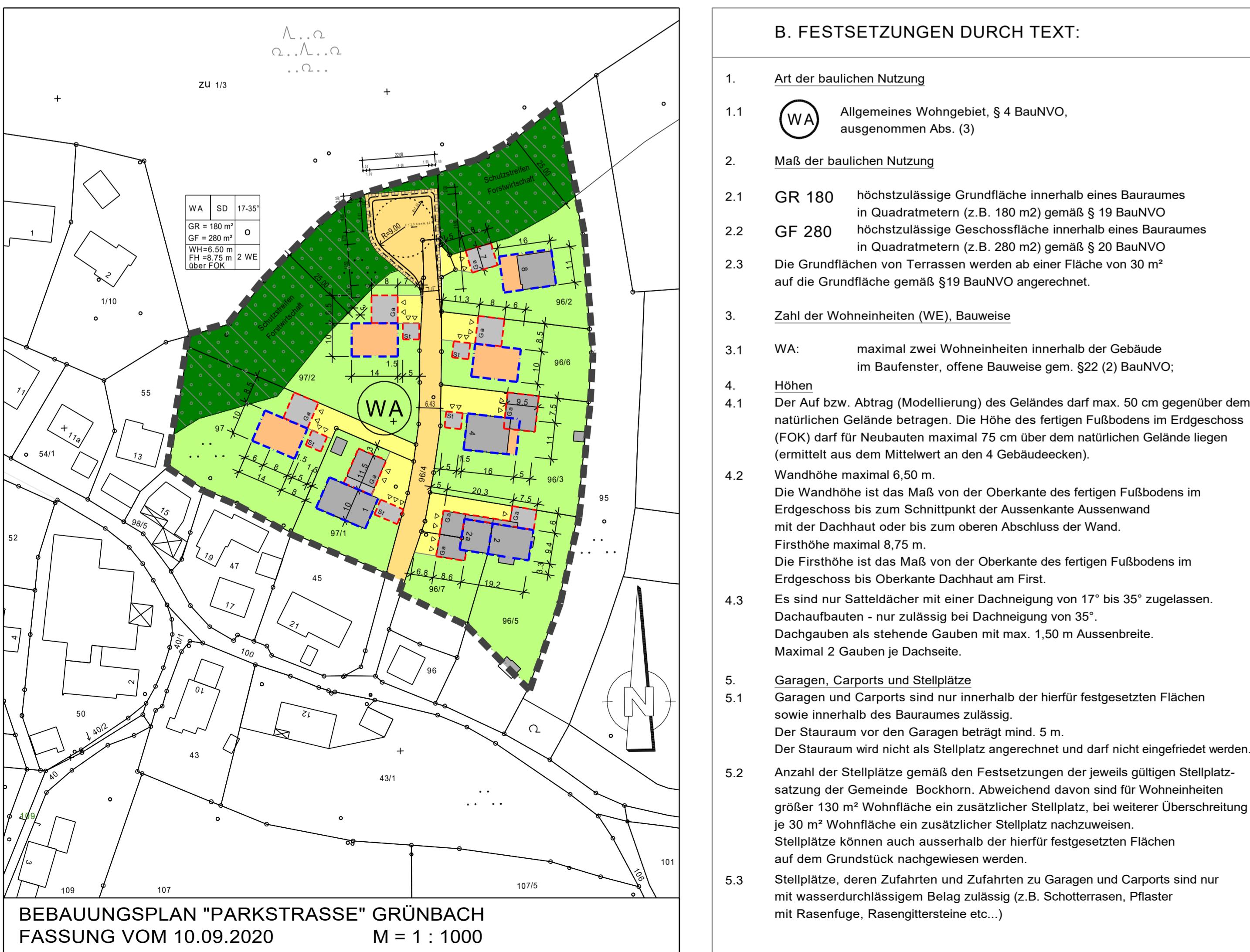


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:		
[WA]	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	
[Grau]	vorhandene Gebäude	
[Gelb]	Verkehrsfläche - öffentlich	
[Gelb]	Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen	
[Hellgrün]	Grünfläche privat	
[Dunkelgrün]	Verkehrsbegleitgrün / öffentl. Grünfläche	
[Schwarze Linien]	Schutzstreifen Forstwirtschaft	
[Blau]	Baugrenze und Fläche für Wohnbebauung (teilweise mit Bestand)	
[Rot]	Baugrenze und Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze	
[Durchgehende Linie]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
[Linie mit Pfeil]	Straßenbegrenzungslinie	
[Maßstab]	Maßzahl in Meter	
[Pfeil]	Grundstücks- und Garagenzufahrt	
<b>Nutzungsschablonen</b>		
WA SD 17-35'	Art der baulichen Nutzung	Dachform
GR = 180 m <sup>2</sup>	Grundfläche maximal	Dachneigung
GF = 280 m <sup>2</sup>	Geschossfläche maximal	Bauweise
WH=6,50 m	max. Wand-/Firsthöhe mit Bezug auf Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoss	Wohnheiten maximal
HF=6,50 m über FOF		

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:		
6.	Nebengebäude, Gartenhäuser	
	Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch ausserhalb des Bauraumes zulässig.	
7.	Einfriedungen	
	Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzaune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe der Einfriedung von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.	
8.	Grünordnung	
8.1	Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Arten (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.	
8.2	Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:	
	Pflanzliste:	
a) Bäume	Botanischer Name	Deutscher Name
	Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammmfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	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
8.3	Die vorgeschriebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Lage der Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken ist vom Eigentümer frei wählbar, es ist jedoch darauf zu achten dass die Nachbarrechte eingehalten und evtl. Sichtfelder frei gehalten werden.	

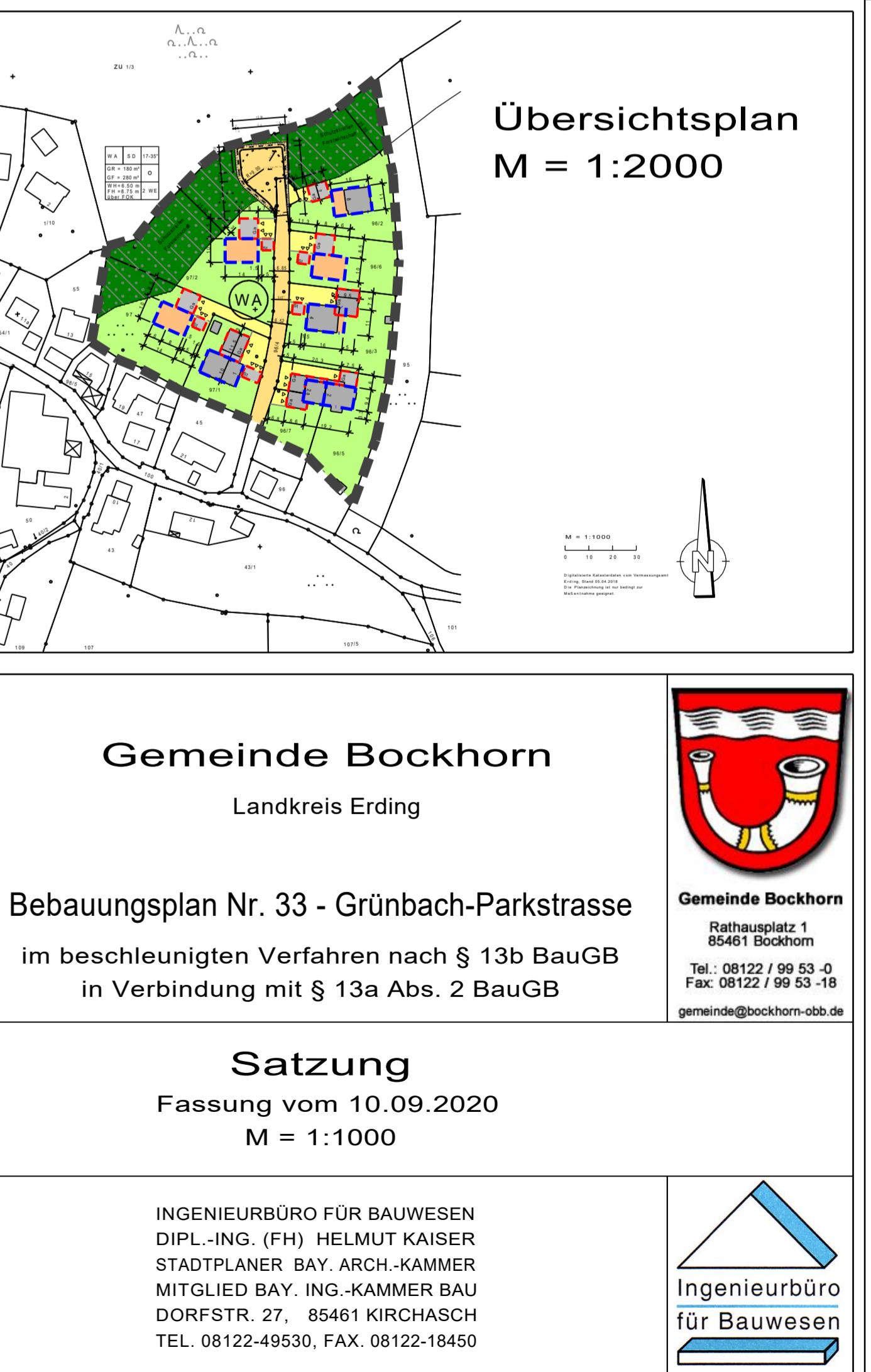
D. VERFAHRENSVERMERKE:		
<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verb. mit § 13 a BauGB</b>		
1. Aufstellungsbeschluss		
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13b in Verb. mit §13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.		
Bockhorn, den ..... Lorenz Angermaier, 1.Bürgermeister		
2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
2.1 Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom 28.11.2019 bis 03.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.		
2.2 Erneute Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom 21.07.2020 bis 07.08.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.		
Bockhorn, den ..... Lorenz Angermaier, 1.Bürgermeister		

E. PRÄAMBEL:		
<b>Gemeinde Bockhorn</b>		
<b>Bebauungsplan Nr. 33</b>		
<b>für das Gebiet</b>		
<b>"Grünbach - Parkstrasse"</b>		
<b>Rechtsgrundlagen</b>		
Die Gemeinde Bockhorn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2017 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung.		
<b>Bestandteile</b>		
Der Bebauungsplan besteht aus:		
A Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Planzeichen		
B Festsetzungen durch Text		
C Hinweise		
D Verfahrensvermerke		
E Präambel		
-- Begründung (siehe Anlage)		
jeweils in der Fassung vom 10.09.2020		
<b>Geltungsbereich</b>		
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung		



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:		
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	[WA] Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, ausgenommen Abs. (3)	
2.	Maß der baulichen Nutzung	
2.1	GR 180 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 180 m <sup>2</sup> ) gemäß § 19 BauNVO	
2.2	GF 280 höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 280 m <sup>2</sup> ) gemäß § 20 BauNVO	
2.3	Die Grundflächen von Terrassen werden ab einer Fläche von 30 m <sup>2</sup> auf die Grundfläche gemäß § 19 BauNVO angerechnet.	
3.	Zahl der Wohneinheiten (WE), Bauweise	
3.1	WA: maximal zwei Wohneinheiten innerhalb der Gebäude im Baufenster, offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO;	
4.	Höhen	
4.1	Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände beträgen. Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FOK) darf für Neubauten maximal 75 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem Mittelwert an den 4 Gebäudecken).	
4.2	Wandhöhe maximal 6,50 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Firsthöhe maximal 8,75 m. Die Firsthöhe ist das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis über Kante Dachhaube am First.	
4.3	Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17° bis 35° zugelassen. Dachaufbauten - nur zulässig bei Dachneigung von 35°. Dachgauben als stehende Gauben mit max. 1,50 m Außenbreite. Maximal 2 Gauben je Dachseite.	
5.	Garagen, Carports und Stellplätze	
5.1	Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.	
5.2	Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn. Abweichend davon sind für Wohneinheiten größer 130 m <sup>2</sup> Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz, bei weiterer Überschreitung je 30 m <sup>2</sup> Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze können auch ausserhalb der hierfür festgesetzten Flächen auf dem Grundstück nachgewiesen werden.	
5.3	Stellplätze, deren Zufahrten und Zufahrten zu Garagen und Carports sind nur mit wasserdrückigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfüge, Rasengittersteine etc.)	

C. HINWEISE:		
1.	bestehende Grundstücksgrenzen	
378/1	Flurstücknummer (z.B. Fl.Nr. 378/1)	
1.	Archäologische Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Holzreste, auffällige Bodenverfärbungen) bzw. Bodenkörper unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG.	
2.	Altablagerungen 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.	
3.	Landwirtschaft: Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.	
4.	Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.	
5.	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bockhorn angeschlossen werden.	
6.	Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände in den Ansichten darzustellen.	
7.	Zum verzögerten Einleiten des Dach- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal sind ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen einzusetzen. Das Rückhaltevolumen darf einen Wert von 3,0 m <sup>3</sup> nicht unterschreiten. Die Zisterne sind mittels Überlauf an den Mischwasserkanal anzuschließen und in den Entwässerungsplänen entsprechend darzustellen. Das so gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.	
8.	Gehölze im Geltungsbereich gemäß §39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG dürfen nur ausserhalb der Schutzzeit vom 01.03. bis 30.09. besiedigt werden.	



**Gemeinde Bockhorn**  
Landkreis Erding  
**Bebauungsplan Nr. 33 - Grünbach-Parkstrasse**  
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB  
in Verbindung mit § 13a Abs.