

LAGEPLAN "MAIERKLOPFEN"
FASSUNG VOM 16.01.2020 M = 1 : 1000



BEBAUUNGSPLAN "MAIERKLOPFEN"
FASSUNG VOM 16.01.2020 M = 1 : 1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche - öffentlich
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen
- Grünfläche privat
- Baugrenze und Fläche für Wohnbebauung mit Vorschlag für Bebauung und zwingender Firstrichtung
- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit zwingender Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Maßzahl in Meter
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste

WA	SD	17-35
Art der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
nur Einzelhaus	nur Einzel- und	Bauweise
zuzulässig	Doppelhäuser zuzulässig	
max. Wandhöhe mit Bezug auf Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss		Wohneinheiten maximal

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Einfriedungen
Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune 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.
- Grünordnung
- Die un bebauten 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.
- Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Pflanzliste:		
	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

- 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:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verb. mit § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13b in Verb. mit §13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 Hans Schreiner, 1. Bürgermeister

2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2.1 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 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 wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

2.3 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Bockhorn, den Hans Schreiner, 1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Art der baulichen Nutzung
 - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, ausgenommen Abs. (3)
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 120** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 120 m²) gemäß § 19 BauNVO
 - GF 240** höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 240 m²) gemäß § 20 BauNVO
- Zahl der Wohneinheiten (WE), Bauweise
maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte innerhalb der Gebäude im Baufenster, offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO;
- Höhen
 - Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen. Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FOK) darf für Neubauten maximal 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem Mittelwert an den 4 Gebäudeecken).
- Wandhöhe maximal 6,20 m. Firshöhe maximal 9,50 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.
- Es sind nur Satteldächer ohne Dachaufbauten wie Gaupen etc... zugelassen. Dachneigung 17° bis 35°
- Garagen, Carports und Stellplätze
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Duplex-Garagen sind nicht zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.
- Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn. Abweichend davon sind für Wohneinheiten größer 130 m² Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz, bei weiterer Überschreitung je 30 m² Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen. Stellplätze können auch ausserhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Bauräume) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
- Stellplätze, deren Zufahrten und Zufahrten zu Garagen und Carports sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)
- Nebengebäude, Gartenhäuser
Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch ausserhalb des Bauraumes zulässig.

C. HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 378/1 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 378/1)

- 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.
- 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.
- Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub etc. zu erwarten und zu dulden.
- Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bockhorn angeschlossen werden.
- Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände in den Ansichten darzustellen.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
- Die Grundflächen von Terrassen werden ab einer Fläche von 30 m² auf die Grundfläche gemäß §19 BauNVO angerechnet.
- Gehölze im Geltungsbereich gemäß §39 Abs. 5 Nr. 3 BNatschG dürfen nur ausserhalb der Schutzzeit vom 01.03. bis 30.09. beseitigt werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Beteiligung vom bis
- Erneute Beteiligung vom bis
- Erneute Beteiligung vom bis

Bockhorn, den Hans Schreiner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bockhorn, den Hans Schreiner, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am bekanntgemacht.
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.

Bockhorn, den Hans Schreiner, 1. Bürgermeister

E. PRÄAMBEL:

**Gemeinde Bockhorn
Bebauungsplan Nr. 34
für das Gebiet
"Maierklopfen-Ost II"**

Rechtsgrundlagen

Die Marktgemeinde 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in 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**.

Bestandteile

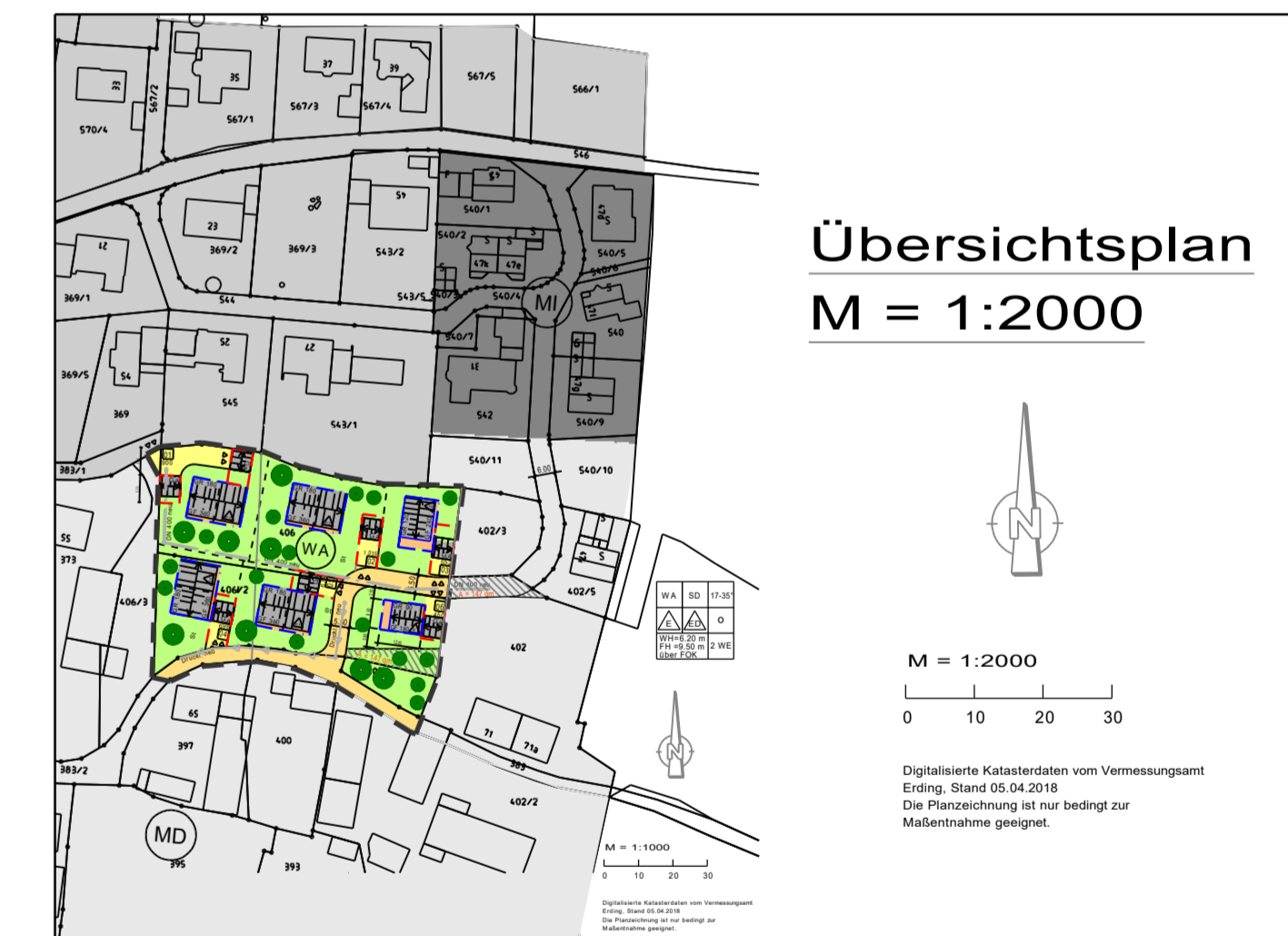
Der Bebauungsplan besteht aus:

- A Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Planzeichen
- B Festsetzungen durch Text
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke
- E Präambel
- Begründung (siehe Anlage)

jeweils in der Fassung vom 16.01.2020

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung



Übersichtsplan
M = 1:2000

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 34 - Maierklopfen-Ost II
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB

Satzung
Fassung vom 16.01.2020
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-ebb.de



Ingenieurbüro
für Bauwesen