

- D. HINWEISE:
- Die Gemeinde Bockhorn unterstützt ausdrücklich regenerative und CO2-neutrale Energieformen.
Der Einsatz dieser Energieformen für Heizung, Lüftung und Stromerzeugung wird daher befördert.
 - 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.
 - 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 - ASI München - Militärische Luftfahrtbehörde einzuholen.



BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN"
BESTAND + 6. ÄNDERUNG - WESTLICHER TEIL

PLANBEZEICHNUNG BESTAND

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN

LANDKREIS ERDING

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN UND GEBIRGUNGSPLAN

"NEU-UNTERSTROGN"

M 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Bockhorn und betrifft die Flurnummern 625, 636, 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

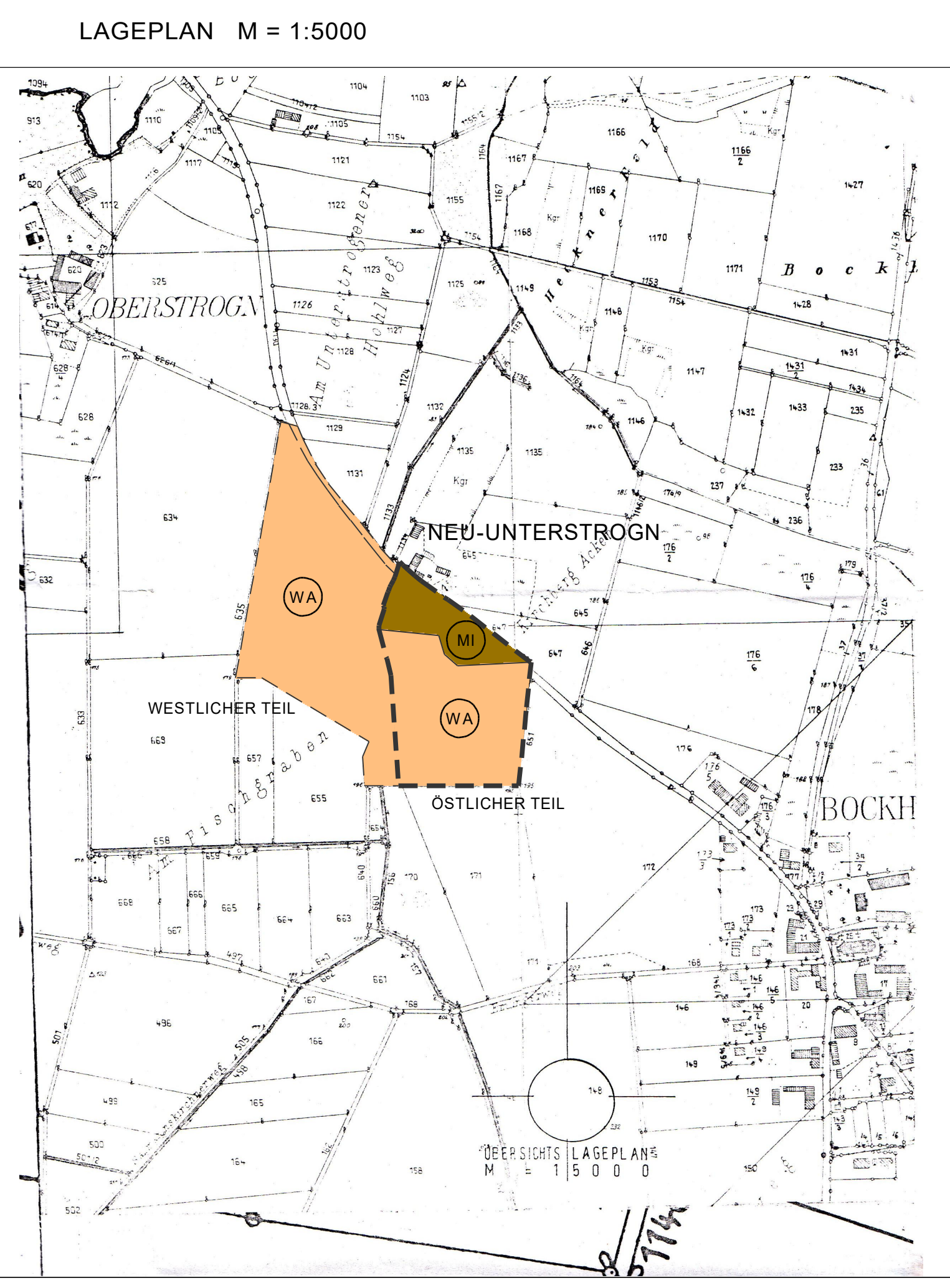
Landschaftsarchitekten
Rita Lex Kerfers
Robert Kerfers
Enling 25
85461 Bockhorn

(Bebauungsplan)

(Grundrissplan)

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

SATZUNG



BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN"
Bestand + 5. ÄNDERUNG - ÖSTLICHER TEIL



BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN"
7. ÄNDERUNG - ÖSTLICHER TEIL

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 Dachüberstand und Bauteile 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

Firstrichtung zwingend

Grundstücks- und Garagenzufahrt

Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

Nutzungsschablone

Art der zulässigen Nutzung

Einzelhäuser

Doppelhäuser

Einzelhäuser + Doppelhäuser

Bebauete

Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse

Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse

Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse

MA 1:1000

Digitale Karte der Gemeinde Bockhorn

Die Planung ist nur verbindlich, wenn sie mit der Gemeinde Bockhorn genehmigt ist.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Einzelstehende Firstrichtung

Es sind Sattel-, Waln- 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-, Waln- und Pultdächer zulässig

Kinderspielfeld

Maßangabe 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 freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenansatz erst in 3 m Höhe beginnt.

SD + WD + PD

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 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
- Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten Pult-, Waln- 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 Gerätehäuser oder überdachte Freisitze verwendet werden.
- Dachaufbauten und Dacherschneitelle, ausgenommen Dachgauben ab 35° DN und Zwerggiebel sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und am Ortsgang max. 0,80 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.
- 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.
- 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 Betonsöckel (Höhe siehe Skizze) zulässig, um zu verhindern, dass Hangwasser auf das Nachbargrundstück läuft. Die Zäune, max. 1,0 m hoch, sind mittig auf die Betonsöckel zu stellen. Nicht zulässig sind Gartenmauern und Einfriedungen.
- Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind ausserhalb des Bauraumes zulässig.
- Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
- Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, soweit die Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil" in der Fassung vom 07.03.2013, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Der Planbereich "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil" wird über eine zusätzliche zweite Zufahrt im nord-östlichen Bereich erschlossen. Der bislang eingeplante Wendehammer kann dadurch entfallen. Die Änderung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Strassenbauamt.

Der Verlauf des Fuß- und Radweges wird im südlichen Bereich dem Gelände angepasst.

Der Umfang des Plangebietes wird beibehalten.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 10.09.2020.

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

Die Änderungen / Ergänzungen wurden zusammen mit den vorhergehenden vier Änderungen unmittelbar in den Text des Bestandsplanes (in blauer Farbe) eingearbeitet und mit einem "T" gekennzeichnet.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

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

Gemeinde Bockhorn
Bockhorn, den

Lorenz Angermair
1. Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

Allgemeine Wohngebiete, §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 Erosion und zur Entwicklung von Natur / Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)

öffentlicher Parkareal / Parkbuchten

Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Straßenbegrenzungslinie

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 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 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 abzustimmen.
Der von der Straßenbauverwaltung geforderte separate Plan für Sichtflächen wird Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes und ist zwingend zu beachten!
- 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.
- Höhen
Gemäß Festsetzung im Höhenplan zu diesem Bebauungsplan!
12.1 Die im Höhenplan für jedes Gebäude festgesetzte absolute Höhe 0. NN gilt für Über- oder Unterschreitungen von maximal 15 cm als eingehalten.
Der Höhenplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber der im Höhenplan für das jeweilige Grundstück festgelegten Höhe 0. NN betragen.
- Definition Wandhöhe:
12.3 Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung siehe "B. Festsetzungen durch Planzeichen".
Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des Geländes an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil":

1) Umfang:
Die Änderung betrifft den "östlichen Teil" des Plangebietes gemäß Planzeichnung vom 10.09.2020. Die für den westlichen Teil (gemäß 2. Änderung Flächennutzungsplan) in der 6. Änderung bereits durchgeführten Planänderungen wurden in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

2) Anlaß / Planungsziel:
Durch die Anordnung einer zweiten Zufahrt in den östlichen Teil des Plangebietes sollen die Lärmissionen für die Anwohner deutlich gesenkt werden.
Mit dieser Zufahrt kann auf den bislang erforderlichen Wendehammer verzichtet werden. Dies bringt insbesondere für die Müllentsorgung eine deutliche Erleichterung, da die Müllfahrzeuge im Plangebiet nicht mehr wenden müssen.
Der geplante Fuß- und Radweg wird im südlichen Bereich dem Gelände angepasst.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 28.05.2020 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

Lorenz Angermair
1. Bürgermeister

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.07.2020 gemäß §2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

2.1 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.07.2020 bis 24.08.2020 öffentlich ausgelegt.

2.2 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2020 bis 20.11.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 Trägerbeteiligung vom 14.07.2020 bis 17.08.2020 (§4 Abs.2 BauGB)

3.2 Erneute Trägerbeteiligung vom 30.10.2020 bis 20.11.2020 (§4 Abs.2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.09.2020 in seiner Sitzung am 03.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB öffentlich durch Aushang an den gemeindlichen Anstalten am 04.02.2021 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

Lorenz Angermair, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan
M 1:2500

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding

7. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 14
"Neuunterstrogn"

Satzung
Fassung vom 10.09.2020
M 1:1000

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

Ingenieurbüro
für Bauwesen