



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEIN

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Bauv. der **Anordnung** **■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■**)

— Straßengrenzlinie

• — • — • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

| K | ● Parkstreifen mit Bauminzel

[2] Parzellennummer
520 Grundstücksgröße in qm (ca.)

● ● zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste)
- private und öffentliche Grundstücke

| 18.0 | Maßzahl in Meter

||||| Sichtfeld
Maßangabe der Schenkellänge in Metern

||| F (rad) ||| öffentlicher Fußweg (und Radweg)

▲ Grundstück- und Garagenzufahrt

WA2	SD	DN	OG
an der baulichen Nutzung	nur Einzelhäuser zulässig	nur Doppel-Häuser zulässig	max. Vierfamilien-Häuser mit Bezug
an der baulichen Nutzung	0	0	5 m

Nutzungsschablone am Beispiel WA1:

An der baulichen Nutzung	Dachform SD - Satteldach	Dachneigung II VG (Vollgeschoss) als Höchstmaß
max. Wandhöhen festsetzen mit Bezug	Bauweise Wohnstraßen / Gewerbe maximal	

M = 1 : 1000
0 10 20 30

Optimierte Kriterien zum Vergleichsmessungstest 2010
Die Messung ist nur bei guter Wetterlage möglich.

SCHEMASCHNITT:

WA1 + WA3 + WA4 M = 1:500

OK-FFB = Höhe gemäß Festsetzung 4.1

SCHEMASCHNITT:

WA2 M = 1:500

OK-FFB = Höhe gemäß Festsetzung 4.1

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

4.4 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. Einzelanpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dacheinschnitte sind unzulässig.
Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Maximal 2 Dachgauben, für Einzelhäuser zusätzlich 1 Zwerchgiebel, Gesamtbreite max. 40 % der Gebäudelänge.
Für Gebäudelängen kleiner 11,00 m wird die Gesamtbreite auf maximal 3,75 m festgesetzt.
Der First dem Hauptfirst untergeordnet.
Dachfarbe rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit.
Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.
Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind zulässig und erwünscht.

5.2 Gebäudeaufbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Hauslänge zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.

5.3 Doppelhaushälften sind first-, trauf- und profilig auszuführen. Gleiches gilt für aneinander gebaute Garagen.

5.4 Das Immissionsschutz-Gutachten des IB Hoock&Partner ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Auf mögliche Immissionen durch den Betrieb der angrenzenden Sportanlagen sowie den Neubau des Vereinesheimer wird hingewiesen.

6. Garagen, Carports und Stellplätze

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m wenn im Plan nicht anders dargestellt. Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.

6.2 Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn. Abweichend davon sind für Wohnheimeinheiten 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 auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

6.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Zufahrten zu Garagen und Carports sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc..)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:	
10.2	Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der festgesetzten Art (siehe Pflanzliste) zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind darauf anrechenbar.
10.3	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 auf den Privatgrundstücken ist vom Eigentümer frei wählbar, es ist jedoch darauf zu achten dass die Nachbarrechte eingehalten und die Sichtfelder frei gehalten werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 03.08.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Bebauungsbeschluss wurde am 15.11.2023 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 2.1 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - 3.1 Trägerbeteiligung vom 15.11.2023 bis 18.12.2023 (§4 Abs.2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2023 in seiner Sitzung am 18.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an der gemeindlichen Amtstafeln am 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 Angermaier, 1.Bürgermeister

F. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Kirchasch - Mitte" in der Fassung vom 30.06.2022, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Innerhalb des Planbereiches "Kirchasch-Mitte" werden drei Parzellen für Einzelhäuser (Nr. 39 - 41) in Parzellen für Doppelhäuser abgeändert. Für eine weitere Parzelle (Nr. 42) werden entsprechende Anpassungen vorgenommen.
Die Anzahl der Wohneinheiten wird für diese Parzellen (39 - 42a) auf 1 Wohneinheit (WE) je DHH bzw. Einzelhaus begrenzt.
Die Baufenster für Wohnhaus und Garagen werden entsprechend angepasst. Der Umgriff der Planänderung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der Umgriff des Plangebietes wird beibehalten.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 14.09.2023.

§ 2) "Festsetzungen durch Planzeichen / Text / Hinweise":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden unmittelbar in den Text eingearbeitet.
Die textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert sowie eine zusätzliche Nutzungsschablone (WA4) aufgenommen.

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Bockhorn in Kraft.

Bockhorn, den Lorenz Angermaier, 1. Bürgermeister



Übersichtskarte
M = 1:5000

1. Änderung

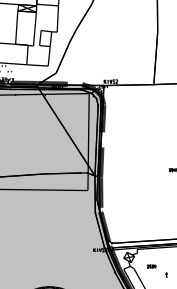
Gemeinde Bockhorn

Landkreis Erding

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 35 - Kirchsch-Mitte

der Innenentwicklung nach § 13b BauGB
in Verbindung mit § 13a BauGB



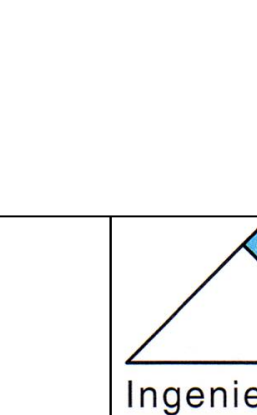
Gemeinde Bockhorn
Rathausplatz 1
85461 Bockhorn
Tel.: 08122 / 99 53 -0
Fax: 08122 / 99 53 -18
gemeinde@bockhorn-obb.de

Satzung

Fassung vom 14.09.2023

M = 1:1000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER
STADTPLANER BAY. ING.-KAMMER
MITGLIED BAY. ING.-KAMMER BAU
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHSCHACH
TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450



Ingenieurbüro
für Bauwesen