

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNV
je Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**
 - II** Zwei Vollgeschosse maximal zulässig, (siehe Schemaschnitt)
 - GR 140** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 140 m²) gemäß § 4 BauNV
Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNV (50%) ist zulässig
 - GF 280** höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 280 m²) gemäß § 20 BauNV
 - E** nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten
- Höhen**
 - Die Höhe des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 15 cm über der höchsten natürlichen Geländeoberfläche liegen. Das natürliche (vorhandene) Gelände ist in den Eingabepänen durch Höhenkoten darzustellen.
 - Stützmauern zu den Nachbargrundstücken sind allgemein unzulässig. Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 20 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen
 - Wandhöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt
SD - Satteldach zwingend für Hauptgebäude, DN 20° bis 35°
 - 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. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- Bauliche Gestaltung**
 - Anbauten an bestehende Gebäude sind First-, Trauf und profiligleich auszuführen
 - Dachaufbauten - nur zulässig bei Dachneigung von 35°
Dachgauben als stehende Gauben mit max. 1,50 m Aussenbreite
Maximal 3 Gauben je Dachseite
Für Einzelhäuser zusätzlich 1 Zwerchgebel - Gesamtbreite incl. Gauben max. 40 % der Gebäudelänge
Für Gebäudelängen kleiner 11,0 m wird die Gesamtbreite auf max. 3,75 m festgesetzt.
First dem Hauptfirst untergeordnet, Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt
Dachfarbe rot bis rotbraun
Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht
 - Gebäudevorbauten aus Glas (Wintergärten) sind innerhalb des Bauraumes allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenze um maximal 2,0 m auf einer Länge von einem Drittel der Hauslänge ausnahmsweise zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- Garagen und Nebenanlagen**
 - Garagen sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.
 - Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen (s. Ziffer 4.).
Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden sind first-, trauf- und profiligleich mit einheitlicher Dachdeckung auszubilden.
Der Nachbarbauende hat sich hierbei an den Erstbauenden zu halten.
 - Anzahl der Stellplätze und Stauraum vor Garagen gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
Der Stauraum vor den Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.
 - Nebenanlagen
Garten- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 12 qm sind außerhalb des Bauraumes zulässig. Die Gartenhäuser dürfen nicht Wohnzwecken dienen und müssen hinsichtlich der Gestaltung mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar sein.
 - Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)
- Einfriedungen**
Als Einfriedungen sind an der einer Straße zugewandten Grundstücksseite nur sockellose Zäune zulässig.
Die Höhe der Zäune wird einheitlich auf maximal 1,0 m über Straßenabschlußstein (Leistenstein) festgelegt.

C. HINWEISE:

- 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.
- Alltablagerungen
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 Maßnahme 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.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen gemäß BImSchV sind vom Bauwerber zu tragen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 06.04.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 05.12.2008 gemäß § 2 Abs. 1, Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Aufstellung erfolgt im "beschleunigten Verfahren" ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
Bockhorn, den 23.04.2009
Hans Schreiner
1. Bürgermeister
- Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange**
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2008 bis 15.01.2009 durchgeführt.
Bockhorn, den 23.04.2009
Hans Schreiner
1. Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung**
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.12.2008 bis 15.01.2009 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 05.12.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Bockhorn, den 23.04.2009
Hans Schreiner
1. Bürgermeister
- Salzungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.02.2009 am 12.02.2009 beschlossen.
Bockhorn, den 23.04.2009
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

- Bekanntmachung**
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am 24.04.2009 bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Erläuterungsbericht 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Bockhorn, den 27.04.2009
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

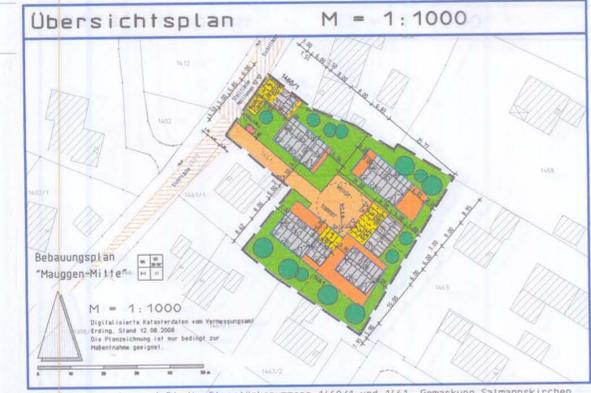
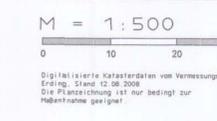
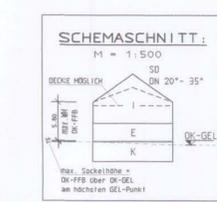


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- Baufenster
- vorhandene Gebäude / Vorschlag Bebauung
- Strassenverkehrsflächen
- Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen
- Grünfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Baugrundstücke
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit Angabe der zwingend vorgeschriebenen Firsttrichlung
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus mit Angabe der zwingend vorgeschriebenen Firsttrichlung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- bestehende Gebäude
- 553 Grundstücksgröße in qm ohne Grünstreifen (ca.)
2 Parzellennummer
- zu pflanzende Bäume (Vorschlag)
- zu pflanzende Sträucher (Vorschlag)
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck
Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- Firsttrichlung für Doppelhäuser und Garagen zwingend
Firsttrichlung für Einzelhäuser frei wählbar (parallel längerer Gebäudekante)
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- 454/4 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)



Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding
Bebauungsplan der Innenentwicklung
"Mauggen - Mitte"

Die Gemeinde Bockhorn erläßt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Verfassung (BayVerf) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung "MAUGGEN - MITTE" als

SATZUNG
Fassung vom 12.02.2009

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) H. Kaiser
Dorfstr. 27, 85 461 Kirchasch