A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- WA — Allgemeine Wohngebiete, §4 BauNV
- vorhandene Gebäude
- Strassenverkehrsflächen
- P — öffentlicher Parkstreifen / Parkbuchten
- private Flächen (Zufahrt) mit Einfriedungsverbot
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft **(ökologische Ausgleichsflächen)**
- Schutzstreifen Forstwirtschaft
- **Flächen für Massnahmen zum Immissionsschutz – "Lärmschutzoptimierte Bepflanzung"**
- Grünflächen, Ortsrandeingrünung
- zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB, hr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) verbindlicher Standort;
- zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse (Par.9 Abs.1 Nr.25a BauGB, hr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) verbindlicher Standort;
- zu pflanzender Baum in den privaten Grünflächen verbindlicher Standort vorne zur Waldstraße siehe Planzeichnung; 1. Wuchsklasse
- Anpflanzen: Sträucher
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- II — **2 Vollgeschosse maximal – (siehe Schemaschnitt)**
- SD — **Satteldach zwingend für Hauptgebäude**
- Baugrenze (§23, Abs.3 BauNVO)
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze und Fläche für Garagen **mit Angabe der zwingend vorgeschriebenen Firstrichtung**
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag **Wohnhaus mit Angabe der zwingend vorgeschriebenen Firstrichtung**
- 816 — **Grundstücksgröße in qm** incl. Grünstreifen
- Z (699) — Parzellennummer; Grundstücksgröße in qm ohne Grünstreifen (ca.-Angaben vorbehaltlich der Einmessung)
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- O — Offene Bauweise
- 14.0 — Maßzahl in Meter
- Firstrichtung zwingend
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie
- F+RD — öffentlicher Fußweg und Radweg – Radverkehr eingeschränkt für schutzbedürftige Radfahrer
- Vorschlag für die Teilung der Baugrundstücke
- 2620 — Flurstücksnummer
- Sichtdreieck Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- 530 — Gelände-Höhenlinien mit Angabe der Höhenkoten über NN

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 02.2003.
Die Planzeichnung ist nur bedingt zur Maßentnahme geeignet.

SCHEMASCHNITT:

in Gebäudemitte bzw. an Kommunwand

SD M = 1:250

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß §4 Abs.3 BauNVO – Punkt 2.: "sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe"

2. Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Grundfläche
Die maximale Grundfläche der baulichen Anlage nach §19 BauNVO wird im jeweiligen Bauraum als erste Zahl vor dem Schrägstrich festgesetzt. (z.B. 160 / ....). Die zulässige Grundfläche bezieht sich auf die Hauptbaukörper.
Eine Überschreitung gemäß §19, Abs.4 BauNVO (bis 50 %) ist zulässig.

2.2 Geschoßfläche
Die maximale Geschoßfläche der baulichen Anlage nach §20, BauNVO wird im jeweiligen Bauraum als Zahl nach dem Schrägstrich festgesetzt. (z.B. ..... / 280).

2.3 Zulässige Zahl der Vollgeschosse
II – Zwei Vollgeschosse.

2.4 Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser, offene Bauweise
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten
Einzelhäuser: pro Einzelhaus 2 WE
Doppelhäuser: pro DHH 2 WE

3. Bauliche Gestaltung:

3.1 Wandhöhe (siehe Schemaschnitt):
Festsetzung der Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt OK Dachfläche mit AK Aussenwand.
maximale Wandhöhe: 6,00 m;
Wandhöhe bis 7,0 m möglich bei talseitigen (westlichen) Doppelhaushälften, wenn die Geschoßdecken (in Anpassung an das Gelände) gegenüber den bergseitigen Doppelhaushälften höhenversetzt ausgeführt werden. (3.4 beachten!)
Ein zusätzliches drittes (III.) Vollgeschoss im Dachgeschoss bzw. im Kellergeschoss darf dabei nicht entstehen!

3.2 Sockelhöhe, OK FFB
Gemäß Festsetzung im Höhenplan zu diesem Bebauungsplan!
Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Schemaschnitt sind zulässig.
Die Abböschung ist zwingend so auszuführen, daß an der nördlichen Gebäudekante das natürliche Gelände wieder erreicht (eingehalten) wird.
Das vorhandene Gelände ist in den Eingabeplänen durch Höhenkoten darzustellen.
Die im Höhenplan für jedes Gebäude festgesetzte absolute Höhe Ü. NN gilt für Über- oder Unterschreitungen von maximal 25 cm als eingehalten.
Der Höhenplan ist Bestandteil dieser Satzung.

3.3 Dächer

3.3.1 Hauptgebäude
Dachform Satteldach SD mit Dachneigung von 25° bis 33°
Firstrichtung siehe Planeintrag.

3.3.2 Dachaufbauten
Dacheinschnitte sind unzulässig.
Maximal 2 Dachgauben bei DN 33°. 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. Überschreitung südl. Baugrenze bis 1,0 m zulässig.
First dem Hauptfirst untergeordnet, Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt.
Dachfarbe: rot bis rotbraun;
Sonnenkollektoren sind zulässig

3.4 Doppelhaushälften sind first-, traufständig und profilgleich auszuführen.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Garagen sind nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen zulässig.
Die Garagen sind dem Straßenniveau anzupassen. Dachneigung bis max. 33°.

Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze zusammengebaut werden, sind von Nachbaueinheiten in Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden anzugleichen. Die Garagen sind in Anpassung an das Straßenniveau evtl. in der Höhe zu versetzen.
Rampen als Zufahrt zu den Garagen sind unzulässig.

4.2 Anzahl der Stellplätze
Es gilt die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn in der jeweils gültigen Fassung.
Eine Einfriedung der Stellplätze ist unzulässig.

4.3 Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, etc.).

4.4 Wintergärten
Für die Errichtung von Wintergärten ist die Überschreitung der südlichen Baugrenze bis max. 2,0 m auf eine Gesamtlänge von 40 % der Gebäudelänge zulässig.

4.5 Nebengebäude
Bauliche Anlagen im Sinne des Art. 63, Abs.1 Nr.1 BayBO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Höhe 80 cm bis max. 1.00 m über OK Gelände, gemessen am Fahrbahnrand, im Bereich der Garagenzufahrten (Stauraum vor Garagen) ist eine Einfriedung nicht zulässig.

5.2 In Sichtdreiecken ist die Höhe der Bepflanzung auf 1.00 m zu begrenzen. Davon ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,0 m.

6. Grünordnung, Freiflächen

6.1 Pflanzgebot "ökologische Ausgleichsflächen / lärmschutzoptimierte Bepflanzung" gemäß Pflanzliste 1

Bäume mit verbindlichem Standort gemäß Planzeichnung.
Abstand zu landw. Flächen mindestens 4 m;
Sträucher flächig angepflanzt mit Pflanzabstand 1 x 1 m,
Abstand zu landw. Flächen mindestens 2 m;
Die Pflege und Erhaltung erfolgt durch die angrenzenden Eigentümer der Baugrundstücke. Diese Flächen sind als Grünflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.2 Pflanzgebot "Ortsrandeingrünung / private Grünflächen" gemäß Pflanzliste 2

Baumpflanzung mit ortsüblichen Bäumen, Hochstamm,
Anzahl gemäß Planzeichnung.
Bäume vorne zur Waldstraße mit verbindlichem Standort gemäß Planzeichnung,
Für alle Baumpflanzungen gilt:
Abstand zu landw. Flächen mindestens 4 m;
Abstand zu öffentl. Flächen mindestens 2 m;
Der als private Grünfläche gekennzeichnete Grünstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze dient als Schutzstreifen zu den landwirtsch. Nutzflächen und ist entsprechend zu bepflanzen.

7. Naturschutz:
Anwendung der sog. "Eingriffsregelung" gemäß beiliegender Planskizze mit Darstellung der aufzuwertenden und verfügbaren Ausgleichsflächen.

8. Verkehrsanlagen

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Alle Befestigungen sind flächenmäßig auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Mülbehälter
Mülbehälter sind in die Gebäude mit einzubeziehen oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

9.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig, ausser als Hinweistafeln z.B. für freie Berufe in üblicher Größe in der Nähe der Haustüre.

9.3 Schallschutztechnische Festsetzungen
Für die Parzellen 9, 10 und 11 sind für ruhebedürftige Aufenthaltsräume (Schlafräume) südseitig Schallschutzfenster der Klasse III einzubauen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Änderungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Aufstellung wurde am 22.12.2004 gemäß §2 Abs. 1, Satz 2 BauGB ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Bockhorn, den 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung wurde in der Zeit vom 03.01.2005 bis 04.02.2005 durchgeführt.

Bockhorn, den 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

3. Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 03.01.2005 bis 04.02.2005 durchgeführt.

Bockhorn, den 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Erläuterungsbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 09.06.2005 bis 12.07.2005 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 02.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Bockhorn, den 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2005 und den Erläuterungsbericht in der Fassung vom 07.04.2005 am 20.10.2005 beschlossen.

Bockhorn, den 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

6. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde aus der 6. Flächennutzungsplan-Änderung entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

7. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an die gemeindlichen Amtstafeln am 23.05.2006 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 24.05.2006
Hans Schreiner
1. Bürgermeister

Pflanzliste 1	Botanischer Name	Deutscher Name
a) Bäume		
1. Wuchskl.	Carpinus betulus	Hainbuche
2. Wuchskl.	Taxus baccata	Eibe
b) Sträucher		
Anteil 40 %	Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Immergrün)
Anteil 20 %	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Anteil 10 %	Corylus avellana	Hasel
Anteil 10 %	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Anteil 10 %	Prunus spinosa	Schlehe
Anteil 10 %	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste 2	Botanischer Name	Deutscher Name
a) Bäume		
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	ortsübl. Obstbäume, Hochstamm	Apfel, Birne, Walnuss
b) Sträucher		
	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 catharfica	Kreuzdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide

C. HINWEISE:

1. Ein geologisches Bodengutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Archäologische Bodenfunde sind meldepflichtig.

2. Wasserwirtschaft:
Vor Fertigstellung hat der Anschluß an die Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) zu erfolgen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff sowie ATV 153) zu erstellen. Es sollte eine Regenwasserpufferanlage (Zisterne) mit Überlauf errichtet werden. Das Puffervolumen sollte mind. 6 Liter je qm Grundstücksfläche betragen. (Bei einer Grundstücksgröße von 900 qm würde das Puffervolumen dann 5,4 cbm betragen.) Die Art der Regenwasserrückhaltung und Zuführung zum Regenwasserkanal ist im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzuzeigen. Die Bauvorhaben sind gegen Schicht- und Hangwasser abzusichern.

3. Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie Lärm-, Staub und Geruchsbelästigungen etc. zu erwarten und zu dulden.

4. Immissionsschutz:
Die zu diesem Zweck angeordnete Bepflanzung bietet nur sehr bedingt Schutz gegen die Immissionen von Sportplatz und landwirtschaftl. Nutzflächen. Die in diesem Bereich typischerweise vorkommenden Emissionen sind hinzunehmen. Auf die von benachbarten Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere für die Parz. 9, 10 und 11, wird ausdrücklich hingewiesen. Für diese Parzellen wird eine grundrissorientierte Planung dringend angeraten (z.B. ruhebedürftige Räume der Lärmquelle abgewandt, Belüftung nicht über lärmzugewandte Fassade, vorgesetzter Wintergarten ...)

5. Energie:
Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie sowie die Installation von regenerativen Heizsystemen sind anzustreben.
Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern ist, soweit die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, erwünscht.
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Sempt-EW Erding angeschlossen.
Die Gemeinde Bockhorn behält sich die endgültige Baufreigabe bis zur Abnahme der Erschließungsarbeiten vor.

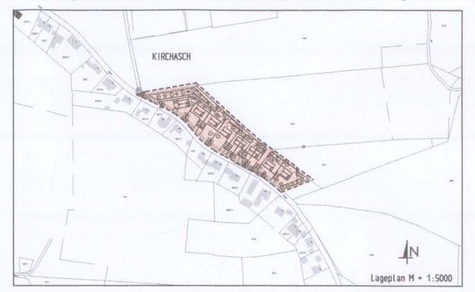
6. Mobilfunkanlagen
Das Errichten sowie der Betrieb von Mobilfunkmasten (Übertragung und Empfang) ist verboten.

Aufgestellt am 14

GEMEINDE
BOCKHORN
LKR. ERDING

BEBAUUNGSPLAN IN KIRCHASCH "NÖRDLICH DER WALDSTRASSE" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Bebauungsplan umfaßt die Flurstücksnummern 2620 und 2621, Gemarkung Salmannskirchen



Die Gemeinde Bockhorn erläßt aufgrund §§1-4 sowie §8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan für das Baugebiet "Nördlich der Waldstraße" als

SATZUNG

FASSUNG VOM 20.10.2005
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL.-ING.(FH) H. KAISER
DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH