

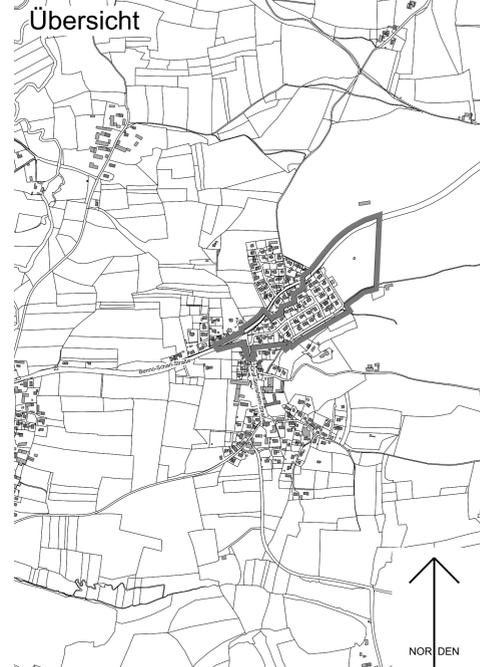
Gemeinde Bockhorn Lkr. Erding Bebauungsplan „Grünbach-Ost“ 12. Änderung

Planfertiger PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Amulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

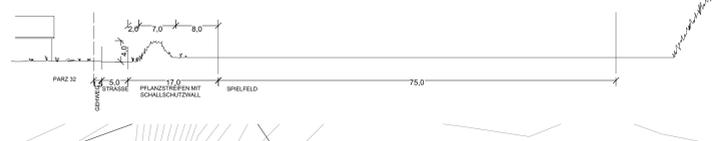
Bearbeiter Praxenthaier QS: goe Aktenzeichen BOC 2-39

Plandatum 10.03.2022 10.02.2022 (Entwurf) 04.11.2021 (Entwurf) 01.07.2021 (Entwurf) 08.10.2019 (Entwurf)

Satzung Die Gemeinde Bockhorn erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



SCHNITT : B - B M = 1 : 500



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bisher gültigen Bebauungsplan i.d.F.v. 20.10.2005.

- 1 Geltungsbereich 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1.2 Grenze zwischen Flächen mit unterschiedlicher Art oder unterschiedlichem Maß der Nutzung 2 Art der baulichen Nutzung 2.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. 2.2 (SO) Sondergebiet für Sport Zulässig sind ein Vereinshaus, die für den Sportbetrieb nachzuweisenden Stellplätze, Spielfelder / Sportplätze und die für den Sportbetrieb erforderlichen Nebenanlagen. Weiter zulässig ist die Privatstraße südlich der B 471. 3 Maß der baulichen Nutzung 3.1 GRZ 0,30 max. zulässige Grundflächenzahl innerhalb des WA 3.2 Die max. zulässige Grundfläche nach Festsetzung 3.1 darf durch Stellplätze sowie Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,60 überschritten werden. 3.3 GFZ 0,40 max. zulässige Geschossflächenzahl innerhalb des WA 3.4 GR 150 max. zulässige Grundfläche innerhalb des SO in m² 3.5 Die max. zulässige Grundfläche nach Festsetzung 3.4 darf durch die Privatstraße, durch Stellplätze sowie Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,10 überschritten werden. 3.3 II U+I+D max. zwei Vollgeschosse zulässig max. drei Vollgeschosse zulässig, dabei ist das obere Vollgeschoss als Dach-, das untere als Kellergeschoss auszubilden. 3.4 WH 6,4 FH 9,8 max. zulässige bergseitige Wandhöhe in m, z.B. 6,4 m max. zulässige bergseitige Firsthöhe in m, z.B. 9,8 m Die bergseitige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes an der höchsten Stelle bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die bergseitige Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des bestehenden Geländes an der höchsten Stelle bis zur Oberkante des Firstes.

- 4 Überbaubare Flächen, Abstandsflächen, Bauweise 4.1 Baugrenze 4.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Fl.Nr. 205/16 / 205/53 / 205/54 sowie die Fl.Nr. 205/24; Hier sind auch Hausgruppen als Dreispänner zulässig. 5 Bauliche Gestaltung, Einfriedungen 5.1 Als Dachform sind Sattel-, Waln-, Zeit und Pultdach zulässig. 5.2 Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m, am Ortgang max. 0,60 m betragen. Es sind max. drei Dachgauben je Hausseite, bei Doppelhäusern max. zwei Dachgauben je Haushälfte, ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die max. Breite der Dachgauben beträgt 1,5 m. Die Breite eines Zwerchgiebels darf max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen. Je Doppelhaushälfte ist ein Zwerchgiebel, bei Einzelhäusern sind max. zwei Zwerchgiebel zulässig. Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. 5.3 Zulässig sind nur offene Holz- oder Eisengitterzäune inkl. Pfosten und Einfahrtstore mit einer max. Höhe von 1,5 m über der Straßenoberkante am Fahrbahrand. Mauern sind nicht zulässig. Als Ausnahme können im Zusammenhang mit der Gestaltung der Einfahrt (Tur- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) Mauern von geringer Länge (max. 4,0 m) zugelassen werden. 5.4 Die Einfriedungen sind sockellos mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zu errichten und zu mindestens zwei Dritteln ihrer Länge zu hinterpflanzen. 6 Zahl der Wohnungen Je Einzelhaus sind max. zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte und Hausgruppenanteil ist max. eine Wohnung zulässig. 7 Öffentliche Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebenanlagen 7.1 Straßenbegrenzungslinie 7.2 Öffentliche Verkehrsfläche 7.3 Straßenbegleitgrün 7.4 Private Verkehrsfläche 7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.Nr. 205/18 zu belegen. 7.6 Fläche für Garagen und Carports

- 7.7 Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze sind auch auf dem übrigen Baugrundstück zulässig. 7.8 Zufahrten und sonstige befestigte Fahrflächen sind wasserdurchlässig auszubilden. 7.9 Verfahrensfreie Gartenhäuser gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO bis zu einem umbauten Raum von 75 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. 8 Grünordnung, Schallschutz 8.1 Öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: 8.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern 8.1.2 Private Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung: 8.2 Errichtung einer Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m 8.3 Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Auf dem Baugrundstück vorhandene heimische Laubbäume können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. 8.4 Im Westen des Sondergebiets ist entlang des Weihersees ein Schallschutzwall in einer Höhe von vier Metern, gemessen von der Oberkante der Straßeneinfahrt, aufzuschütten. Der Wall ist zu begrünen. 9 Gelände Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen oder bestehenden Geländes sind bis zu einer Höhe von jeweils max. 0,5 m zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Parzelle 2a. 10 Bemaßung Maßangabe in m, z.B. 16,0 m B Nachrichtliche Übernahmen 1 Anbauverbotszone 2 freizuhaltende Sichtfelder Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen

- 13 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt München zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). 14 Eventuell zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. 15 Für jeden Bauantrag sind ein Baumbestandsplan und ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. 16 Bei Baumpflanzungen sind folgende heimische Arten zu verwenden: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Birke, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche sowie Obstbaum-Hochstämme regionaltypischer Sorten. Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Maßnahme Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Gemeinde Bockhorn, den (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. 2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB) wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. 3. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.10.2019 hat in der Zeit vom 04.02.2021 bis 08.03.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.10.2019 hat in der Zeit vom 25.02.2021 bis 26.03.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 5. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 01.07.2021 hat in der Zeit vom 01.10.2021 bis 15.10.2021 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 01.07.2021 hat in der Zeit vom 16.09.2021 bis 08.10.2021 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 7. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.11.2021 hat in der Zeit vom 11.01.2022 bis 25.01.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 8. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 04.11.2021 hat in der Zeit vom 03.01.2022 bis 25.01.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 9. Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 07.03.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 10. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.02.2022 hat in der Zeit vom 16.02.2022 bis 03.03.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB). 11. Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2022 den Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 10.03.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Bockhorn, den (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister) 12. Ausgefertigt Bockhorn, den (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister) 13. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ..... dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.03.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Bockhorn, den (Siegel) (Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister)