BEBAUUNGSPLAN NR. 13 - "MAUGGEN SUED"
BESTAND M = 1 : 1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO
- Vorschlag Bebauung
- Strassenverkehrsflächen, Verkehrsfläche öffentlich
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W) - ruhender Verkehr
- Grünfläche privat
- Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) privat. Fläche für Anpflanzung von Gehölzen der festgesetzten Art und Größe (Pflanzliste) Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Ab einer Bewuchshöhe von 2,0 m sind Grenzabstände von mind. 4,0 m einzuhalten.
- Anbauverbotszone an Kreisstraße ED 20 Werbe-/Hinweisschilder gem. Art. 23 BayStrWG unzulässig! Anpflanzungen entlang der Kreisstraße ED 20 sind im Einvernehmen mit dem staatl. Bauamt Freising - Servicestelle München vorzunehmen
- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports sowie Stellplätze, ggf. mit zwingend einzuhaltender Firstrichtung.
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus / Garage mit zwingend einzuhaltender Firstrichtung
- bestehende Gebäude
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MD — Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO, ausgenommen Abs. (3)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 250 — höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Baugrundstückes in Quadratmetern (z.B. 250 m2) gemäß § 19 BauNVO Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO (50%) ist zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

2.2 GF 320 — höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 320 m2) gemäß § 20 BauNV

2.3 MD — Festsetzungen sowie maximale Anzahl der Wohneinheiten innerhalb der Gebäude (§9 Abs.(1) Nr.6 BauGB) siehe Nutzungsschablone

2.4 Die Grundflächen von Terrassen werden ab einer Fläche von 30 m² auf die Grundfläche gemäß §19 BauNVO angerechnet.

3. Bauweise

3.1 o — offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO) Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO sind einzuhalten

3.2 E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

4. Höhen

4.1 Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Straßenbelag an der nord-westlichen Grundstücksgrenze. Die fertige Fußbodenoberkante im Erdgeschoss darf max. 25 cm über diesem Höhenbezugspunkt liegen und gilt für Über- und Unterschreitungen von maximal 15 cm als eingehalten (siehe auch Schemaschnitte).

4.2 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 20 cm gegenüber dem für das jeweilige Grundstück festgelegten Höhenfestpunkt betragen.

4.3 Zulässige Wandhöhe, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung siehe Schemaschnitt
Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

9. Entsorgung von Regenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist über den vorh. Regenwasserkanal zu entsorgen. Zum verzögerten Einleiten in den Kanal ist eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5,0 m³ je Gebäudeanschluss dem Kanalanschluss vorzuschalten.

10. Grünordnung

10.1 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind folgende Arten sowie Obstbäume zulässig:

Pflanzliste:

	Botanischer Name	Deutscher Name
a) Bäume	Pflanzgröße: Stammbüsche oder Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, Höhe ca. 3,50 m	
	Fagus silvatica	Buche
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Betula pendula	Birke
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Salix caprea	Salweide
b) Sträucher	Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster (Immergrün)
	Corylus avellana	Hasel
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Prunus spinosa	Schlehe
	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
	Salix cagrea	Sal-Weide
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

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 evtl. Sichtfelder frei gehalten werden.

C. HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- 378/1 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 378/1)

1. 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.

2. Altablagerungen
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.

3. Landwirtschaft:
Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sind landwirtschaftliche Emissionen wie beispielsweise Staub und Gerüche etc. zu erwarten und zu dulden. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt gegeben sein.

4. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet - keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungs- sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Bockhorn angeschlossen werden.

6. Zur Festlegung der Geländeoberfläche ist das vorhandene und künftige Gelände in den Ansichten darzustellen.

7. Versorgungsleitungen:
Die Belange zum Erhalt, Neubau und zur Erweiterung bestehender Versorgungs-leitungen (Telefon, Erdgas, Strom, Breitband etc...) sind im Rahmen der Erschließungsplanung und bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Baumpflanzungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig bzw. mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

8. Schutz vor Überflutung:
Aufgrund der Hanglage sollten die Gebäude mind. ca. 25 cm über dem Gelände "wasserabweisend" errichtet werden. Dabei ist besonders auf die hangzugewandte Seite zu achten.

9. Lärmschutz:
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

10. Beim Einbau von Luft-Wärmepumpen sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es wird auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" sowie auf die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

E. BEGRÜNDUNG:

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Mauggen-Sued":

1) Umgriff:
Der Umgriff des Plangebietes wird beibehalten.

2) Anlaß / Planungsziel:
Innerhalb des Planbereiches "Mauggen-Süd" werden zwei zusätzliche Parzellen für Doppelhaushälften ausgewiesen. Dies dämpft die weiterhin große Nachfrage nach Bauparzellen / Wohnungen und stellt eine moderate und angemessene Nachverdichtung innerhalb der Ortschaft Mauggen dar. Die Parkfläche für die Stellplätze der Gastwirtschaft wird dem aktuellen Stellplatznachweis vom 28.05.2021 angepasst.
Unter Berücksichtigung der aktuell genehmigten Baugesuche mit zahlreichen beantragten Abweichungen wird zusätzlich zu der festgesetzten I+D-Bebauung die Möglichkeit zur Bebauung mit zwei Vollgeschossen und flacherer Dachneigung ermöglicht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 29.07.2021 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.

Bockhorn, den . . . . . Lorenz Angermaier, 1.Bürgermeister

G. PRÄAMBEL:

Gemeinde Bockhorn
Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Mauggen-Sued"

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Bockhorn erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2017 zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Neubekanntmachung vom 27.01.1990 in in der ab 01.10.2017 geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 diesen Bebauungsplan als
Satzung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

A Planzeichnung sowie Festsetzungen durch Planzeichen
B Festsetzungen durch Text
C Hinweise
D Änderung
E Begründung
F Verfahrensvermerke
G Präambel

jeweils in der Fassung vom 15.09.2022.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- 2 / 520 — Parzellennummer / Grundstücksgröße in qm (ca.)
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste) - private und öffentliche Grundstücke
- 18.5 — Maßzahl in Meter
- Sichtfeld Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- FWR — öffentlicher Fuß- und Radweg
- Grundstücks- und Garagenzufahrt

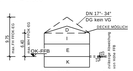
Nutzungsschablone MD:

MD	SO	Art der baulichen Nutzung	Dachform SO:...Satteldach
			II VG (Vollgeschoss) als Höchstmaß
II		nur Einzelhäuser zulässig	Dachneigung
ED	FD 17 - 34°	nur Doppel-	II VG (Vollgeschoss) als Höchstmaß
		häuser zulässig	Dachneigung
GR 250	O	max. Grundfläche	Bauweise
GF 320	D	max. Wandhöhe/Firsthöhe mit Bezug	
OK FFB 0.0	2 WE	Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss	Wohneinheiten maximal

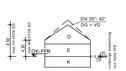
M = 1:1000
0 10 20 30

Digitalisierte Katasterdaten vom Vermessungsamt Erding, Stand 2019 Die Katasterdaten stellen keinen Bestand dar und sind nicht rechtsverbindlich. Maßkontrolle geraten.

SCHEMASCHNITT:
H M = 1:500



SCHEMASCHNITT:
I+D M = 1:500



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

5. Bauliche Gestaltung

5.1 Dachneinschnitte sind unzulässig.
Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 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.
First dem Hauptfirst untergeordnet, Dachneigung dem Hauptgebäude angepaßt. Dachfarbe rot bzw. braun und graubläue incl. anthrazit.
Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind zulässig und erwünscht.

5.2 Gebäudevorbauten 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-, traufständig und profilgleich auszuführen. Gleiches gilt für aneinander gebaute Garagen.

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 Wohneinheiten großer 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 zu Garagen und Carports sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengitterstreine etc...).
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße sind nicht zulässig!

7. Nebengebäude, Gartenhäuser
Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch ausserhalb des Bauraumes zulässig.

8. Einfriedungen
Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe der Einfriedung von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.
Die Festsetzungen bezüglich der Sichtfelder sind zu beachten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

10.4 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß §39 Abs.5 S.2 BNatSchG sind notwendige Gehölzbeseitigungen nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar (ausserhalb der Vegetations- und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Vorab ist zwingend zu prüfen, ob durch die Beseitigung Verbotstatbestände gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (z.B. Zerstörung von relevanten Baumhöhlen, Strukturen usw.).

11. Sichtfelder

11.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D. ÄNDERUNG:

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Mauggen-Sued" in der Fassung vom 20.02.1998, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Innerhalb des Planbereiches "Mauggen-Süd" werden zwei zusätzliche Parzellen für Doppelhaushälften ausgewiesen.
Die Parkfläche für die Stellplätze der Gastwirtschaft wird dem aktuellen Stellplatznachweis vom 28.05.2021 angepasst.
Unter Berücksichtigung der aktuell genehmigten Baugesuche wird zusätzlich zu der festgesetzten I+D-Bebauung die Möglichkeit zur Bebauung mit zwei Vollgeschossen und flacherer Dachneigung ermöglicht.

Der Umgriff des Plangebietes wird beibehalten.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 15.09.2022.

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

Die Änderungen / Ergänzungen wurden unmittelbar in den Text eingearbeitet.
Die textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert.

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

F. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 29.07.2021 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 24.03.2022 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 10.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 01.04.2022 bis 02.05.2022 öffentlich ausgelegt.

2.2 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 09.08.2022 bis 22.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.

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

3.1 Trägerbeteiligung vom 30.03.2022 bis 02.05.2022 (§4 Abs.2 BauGB)

3.2 Erneute Trägerbeteiligung vom 28.07.2022 bis 22.08.2022 (§4 Abs.2 BauGB)

4. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 15.09.2022 in seiner Sitzung am 15.09.2022 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

Übersichtsplan M = 1:1500

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding
1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 13 - Mauggen-Süd

Gemeinde Bockhorn
Rathausplatz 1
85461 Bockhorn
Tel.: 08122 / 99 53 -0
Fax: 08122 / 99 53 -19
gemeinde@bockhorn-obb.de

Satzung
Fassung vom 15.09.2022
M = 1:1000

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

15BCAD