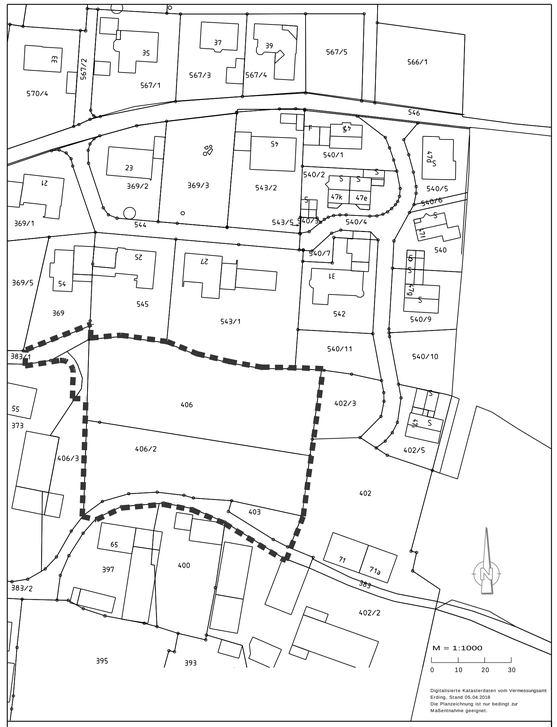

LAGEPLAN "MAIERKLOPFEN"
FASSUNG VOM 16.01.2020 M = 1 : 1000

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Verkehrsfläche - öffentlich
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen
- FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt Feuerwehr
- Grünfläche privat
- Baugrenze und Fläche für Wohnbebauung mit Vorschlag für Bebauung und zwingender Firstrichtung
- FD, WD — Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit zwingender Firstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- z.B. 18 m — Maßzahl in Meter
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse gemäß Pflanzliste

Nutzungsschablone

WA	SD	17-35°
E	ED	o
WH=6,20 m FH =9,50 m über FOK		2 WE

Art der baulichen Nutzung	Dachform	Dachneigung
nur Einzelhaus zulässig	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Bauweise
max. Wandhöhe mit Bezug auf Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss		Wohneinheiten maximal

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig 1,20 m über Straßenoberkante nicht überschreiten. Zwischen den Grundstücken darf eine Höhe der Einfriedung von 1,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

8. Grünordnung

8.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 300 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Arten (siehe Pflanzliste) zu pflanzen.

8.2 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	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus silvatica	Buche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Betula pendula	Birke
	Salix caprea	Salweide
b) Sträucher	Pflanzgröße: 80 - 100 cm, 2mal verpflanzt	
	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 catharitica	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide

8.3 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 und Sträucher auf den Privatgrundstücken ist vom Eigentümer frei wählbar, es ist jedoch darauf zu achten dass die Nachbarrechte eingehalten und evtl. Sichtfelder frei gehalten werden.

9. Versickerung von Regenwasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein ist der Anschluss an den Regenwasserkanal zulässig. In diesem Fall ist eine Retentionszisterne mit einem Retentionsvolumen von mind. 5.000 Litern dem Anschluss vorzuschalten.

10. Immissionsschutz
Das Immissionsschutz-Gutachten des IB Hoock&Partner ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Auf mögliche Immissionen durch die angrenzenden landw. Betriebe wird hingewiesen.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verb. mit § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am . . . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes (§13b in Verb. mit §13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

2. Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGb

2.1 Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

2.2 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . . . . . bis . . . . . erneut öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

2.3 Erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß §13a Abs.2, §13 Abs.2 und 3 und § 3 Abs.2 BauGB vom . . . . . bis . . . . . erneut öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

E. PRÄAMBEL:

Gemeinde Bockhorn
Bebauungsplan Nr. 34
für das Gebiet
"Maierklopfen-Ost II"

Rechtsgrundlagen

Die Marktgemeinde 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 Verfahrensvermerke
E Präambel
-- Begründung (siehe Anlage)

jeweils in der Fassung vom 07.04.2022

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung

BEBAUUNGSPLAN "MAIERKLOPFEN"
FASSUNG VOM 07.04.2022 M = 1 : 1000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO, ausgenommen Abs. (3)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 120 höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 120 m2) gemäß § 19 BauNVO

2.1 GF 240 höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 240 m2) gemäß § 20 BauNVO

3. Zahl der Wohneinheiten (WE), Bauweise

maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte innerhalb der Gebäude im Baufenster, offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO;

4. Höhen

4.1 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 30 cm gegenüber dem natürlichen Gelände betragen. Die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (FOK) darf für Neubauten maximal 25 cm über dem natürlichen Gelände liegen (ermittelt aus dem Mittelwert an den 4 Gebäudeecken).

4.2 Wandhöhe maximal 6,20 m. Firsthöhe maximal 9,50 m.
Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.3 Es sind nur Satteldächer ohne Dachaufbauten wie Gaupen etc... zugelassen. Dachneigung 17° bis 35°

5. Garagen, Carports und Stellplätze

5.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig. Duplex-Garagen sind nicht zulässig. Der Stauraum vor den Garagen beträgt mind. 5 m.
Der Stauraum wird nicht als Stellplatz angerechnet und darf nicht eingefriedet werden.

5.2 Anzahl der Stellplätze gemäß den Festsetzungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
Stellplätze können auch ausserhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Bauräume) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

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

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

7. Einfriedungen
Es sind nur sockellose Holz-Staketenzäune, Hecken oder dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

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 Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben auf den Grundstücken Fl.-Nr. 397 und 402/2 der Gemarkung Eschlbach kann es zeitweise zu Geruchseinwirkungen kommen. Angesichts dieser Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben in der nahen Umgebung sind diese hinzunehmen.

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

8. Gehölze im Geltungsbereich gemäß §39 Abs. 5 Nr. 3 BNatschG dürfen nur ausserhalb der Schutzzeit vom 01.03. bis 30.09. beseitigt werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

3.1 Beteiligung vom . . . . . bis . . . . . .

3.2 Erneute Beteiligung vom . . . . . bis . . . . . .

3.3 Erneute Beteiligung vom . . . . . bis . . . . . .

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

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom . . . . . in seiner Sitzung am . . . . . gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

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

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Amtstafeln am . . . . . bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung 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 ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.5 sowie des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

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

Übersichtsplan
M = 1:2000

Gemeinde Bockhorn
Landkreis Erding

Bebauungsplan Nr. 34 - Maierklopfen-Ost II
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB

Satzung
Fassung vom 07.04.2022
M = 1:1000

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

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

=sb cad=