



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

- (WA)** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Vorschlag Bebauung
- Strassenverkehrsflächen, Verkehrsfläche öffentlich
- Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendemöglichkeiten (W) - ruhender Verkehr
- Verkehrsfläche privat / öffentlich mit Einfriedungsverbot für Sparten, Erschließung, Rangierbereiche
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports, ggf. mit zwingend einzuhaltender Firststrichung
- Fläche für Stellplätze - Stellplätze können auch ausserhalb dieser Flächen nachgewiesen werden.
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus / Garage mit zwingend einzuhaltender Firststrichung
- bestehende Gebäude

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 140** höchstzulässige Grundfläche innerhalb eines Baugrundstückes in Quadratmetern (z.B. 140 m²) gemäß § 19 BauNVO Überschreitung gemäß § 19, Abs. 4 BauNVO (50%) ist zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von: 0,5 für Einzelhausgrundstücke 0,6 für Doppel- und Mehrfamilienhausgrundstücke
- 2.2 **GF 280** höchstzulässige Geschossfläche innerhalb eines Bauraumes in Quadratmetern (z.B. 280 m²) gemäß § 20 BauNV
- 2.3 **WA1-4** 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 **0** 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 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OK-FFB) im Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf bis 0,25 m über der Bordsteinoberkante der in diesem Plan ausgewiesenen Grundstückszufahrt liegen. Für Garagen / Nebengebäude gelten 0,15 m.
- 4.2 Der Auf bzw. Abtrag (Modellierung) des Geländes darf max. 25 cm gegenüber dem vorhandenen, natürlichen Gelände 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:

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.
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. 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	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	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	Schliehe
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Salix caprea	Sal-Weide

C. HINWEISE:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- neue Grundstücksgrenzen
- 378/1 Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 378/1)
1. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
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. Emissionen aus Landwirtschaft und Kirche Aufgrund der landwirtschaftlich strukturierten Umgebung sowie der angrenzenden Kirche sind Emissionen wie beispielsweise Staub, Lärm und Gerüche etc., auch an Sonn- und Feiertagen sowie in der Nacht zu erwarten und zu dulden.
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 Versorgungsleitungen (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. 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. PRÄAMBEL:

Gemeinde Bockhorn Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Kirchasch - Mitte"

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 diese

1. Änderung des Bebauungsplans als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 35 - Kirchasch-Mitte.

Bestandteile der 1. Änderung

Der Bebauungsplan besteht aus:

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

jeweils in der Fassung vom 14.09.2023

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Die textlichen Änderungen sind farbig (blau) dargestellt.

G. BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 "Kirchasch-Mitte":

1) Umgriff: Die Änderung betrifft die Parzellen 39 bis 42, der Umgriff kann der Planzeichnung entnommen werden.

2) Anlaß / Planungsziel:

1) Innerhalb des Planbereiches "Kirchasch-Mitte" werden drei Parzellen für Einzelhäuser (Nr. 39 - 41) in Parzellen für Doppelhäuser abgeändert. Für eine weitere Parzelle (Nr. 42) werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Mit dieser Maßnahme wird auf die aktuell hohe Nachfrage junger Familien nach kleineren, preiswerten Grundstücken für Doppelhaushälften eingegangen. Dies dämpft die weiterhin große Nachfrage nach Bauparzellen und soll diesen Familien unter den gegebenen schwierigen Umständen die Verwirklichung ihres Eigenheimes ermöglichen. Durch die Begrenzung auf eine Wohneinheit je DHH ergibt sich lediglich eine moderate und angemessene Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes.

Der Umgriff des Plangebietes wird beibehalten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 03.06.2023 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.

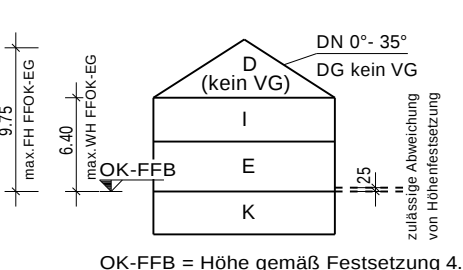
Bockhorn, den Lorenz Angermaier, 1.Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:

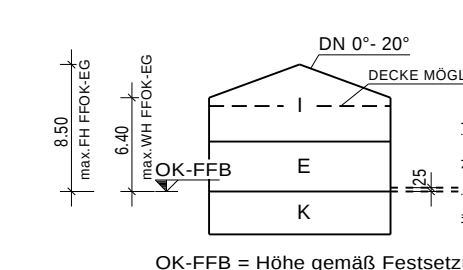
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (bzw. der Änderung) (.....)
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Parkstreifen mit Bauminself
- 2 520 Parzellennummer Grundstücksgröße in qm (ca.)
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste) - private und öffentliche Grundstücke
- 18.0 Maßzahl in Meter
- Sichtfeld Maßangabe der Schenkellänge in Metern
- öffentlicher Fußweg (und Radweg)
- ▲ Grundstücks- und Garagenzufahrt

Nutzungsschablone am Beispiel WA1:		
WA1	SD	DN 0° - 30°
	alle	II
	alle	II
	alle	II
	alle	II
	alle	II
	alle	II

SCHEMASCHNITT: WA1 + WA3 + WA4 M = 1:500



SCHEMASCHNITT: WA2 M = 1:500



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 4.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutz-zäune, 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.
5. Bauliche Gestaltung
- 5.1 Dachneigungen sind unzulässig. Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 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. Dachfarben rot bzw. braun und grautöne incl. anthrazit. Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind zulässig und erwünscht. 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. Doppelhaushälften sind first-, trauf- und profiligleich auszuführen. Gleiches gilt für aneinander gebaute Garagen. Das Immissionsschutz-Gutachten des IB Hooek&Partner ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Auf mögliche Immissionen durch den Betrieb der angrenzenden Sportanlagen sowie den Neubau des Vereinsheimes wird hingewiesen.
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 größer 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 und Zufahrten zu Garagen und Carports sind nur mit wasserdurchlässigem Belag zulässig (z.B. Schotterterrassen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine etc...)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

- 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 die Sichtfelder frei gehalten werden.

D. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 03.08.2023 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.11.2023 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 14.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2023 bis 27.12.2023 öffentlich ausgelegt.
3. Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- 3.1 Trägerbeteiligung vom 15.11.2023 bis 18.12.2023 (§4 Abs.2 BauGB)
4. Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.09.2023 in seiner Sitzung am 18.01.2024 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

F. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 35 "Kirchasch - Mitte" in der Fassung vom 30.06.2022, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

1) Innerhalb des Planbereiches "Kirchasch-Mitte" werden drei Parzellen für Einzelhäuser (Nr. 39 - 41) in Parzellen für Doppelhäuser abgeändert. Für eine weitere Parzelle (Nr. 42) werden entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird für diese Parzellen (39 - 42a) auf 1 Wohneinheit (WE) je DHH bzw. Einzelhaus begrenzt. Die Baufenster für Wohnhaus und Garagen werden entsprechend angepasst. Der Umgriff der Planänderung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der Umgriff des Plangebietes wird beibehalten.

2) Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beliegenden Planzeichnung vom 14.09.2023.

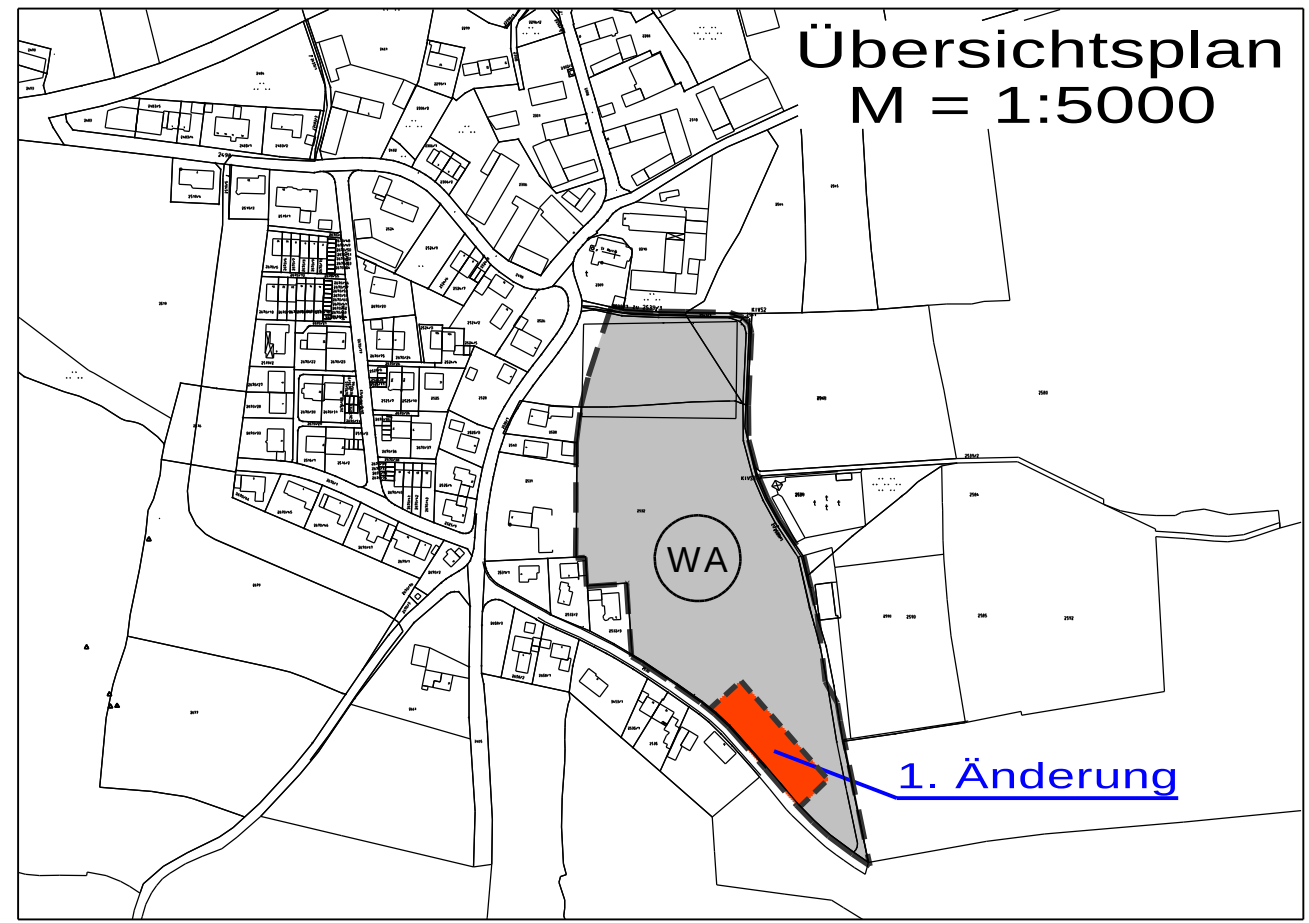
§ 2) "Festsetzungen durch Planzeichen / Text / Hinweise":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden unmittelbar in den Text eingearbeitet. Die textlichen Festsetzungen wurden aktualisiert sowie eine zusätzliche Nutzungsschablone (WA4) aufgenommen.

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



Gemeinde Bockhorn

Landkreis Erding

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 35 - Kirchasch-Mitte

der Innenentwicklung nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB

Satzung

Fassung vom 14.09.2023
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

