

Gemeinde Bockhorn
Lkr. Erding

Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnen südlich der Unteren Hauptstraße“

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 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

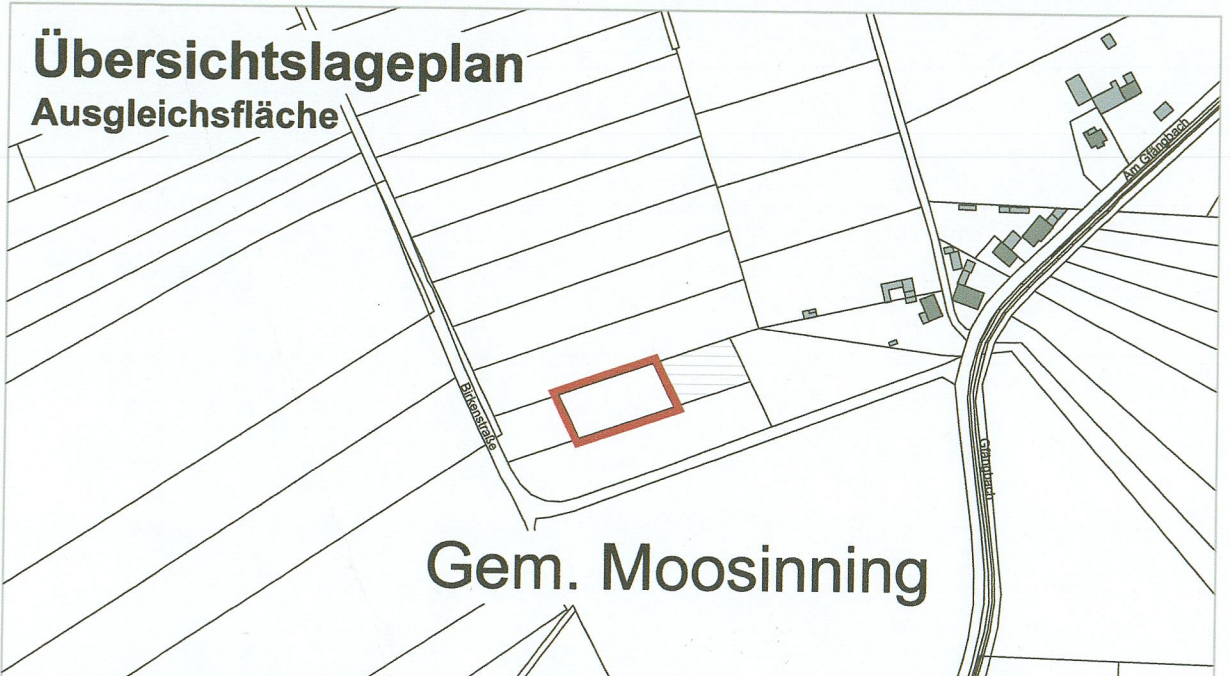
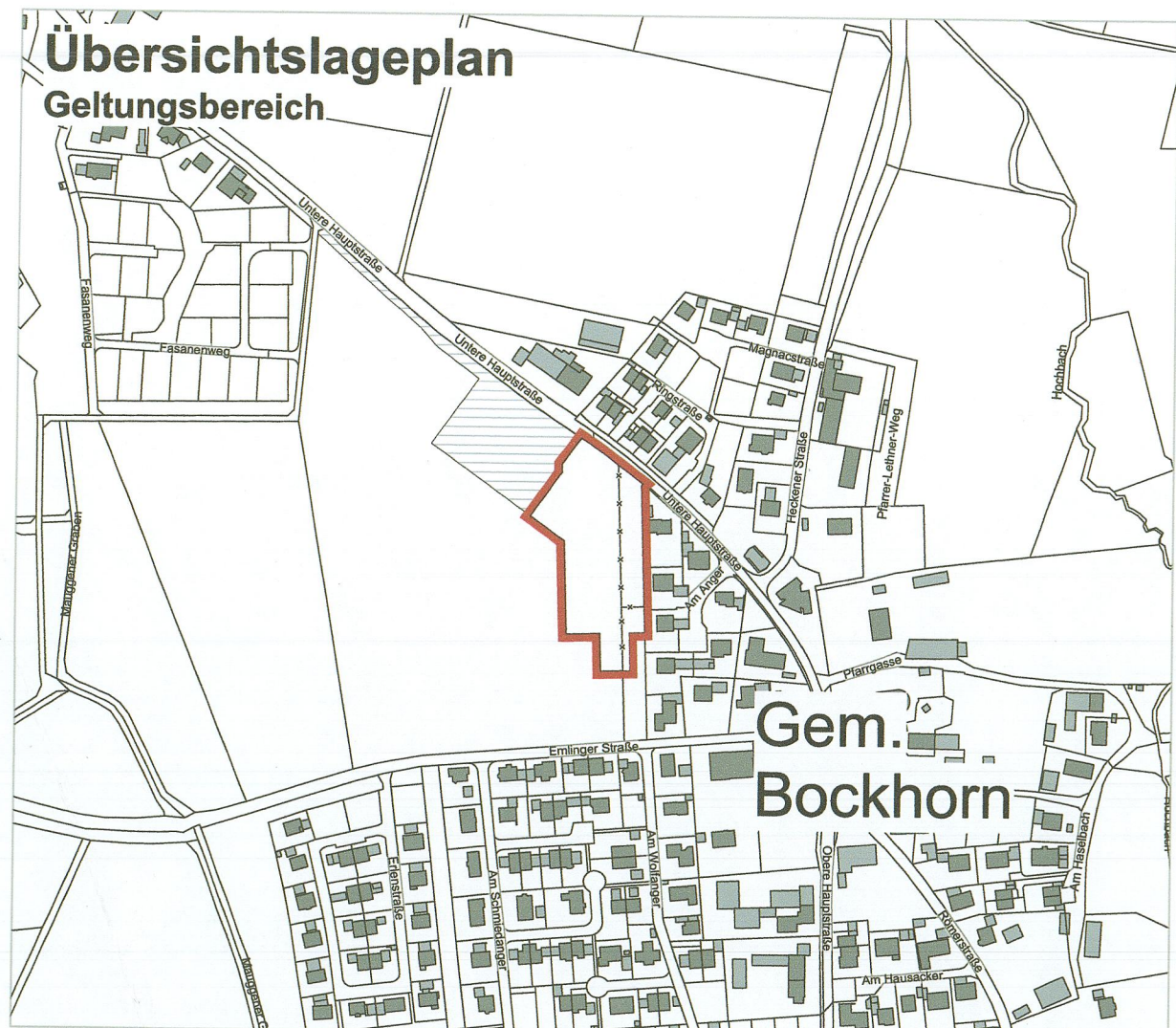
Bearbeitung Vachev, Ritz QS: Praxenthaler, PM

Aktenzeichen BOC 2-42

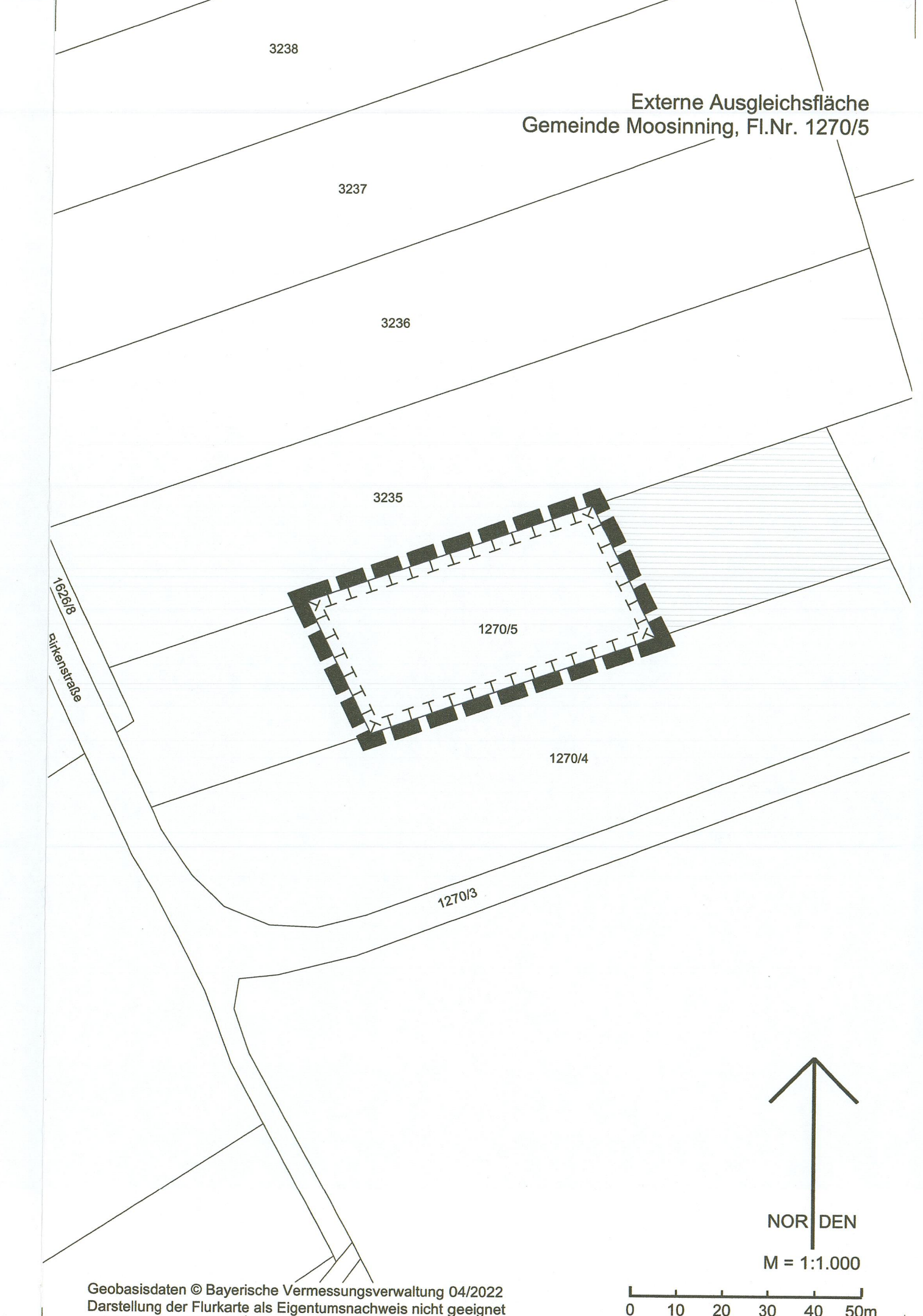
Plandatum 05.06.2025 (Satzungsbeschluss)
08.05.2025 (2. Entwurf)
12.09.2024 (Entwurf)
06.06.2024 (Vorentwurf)

Satzung

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



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung der Teilbereiche des WA
- 1.3 Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweise
- 2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen**
- 2.1 **WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Teilbereichen, z.B. WA 1.
- 2.2 Je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenteil ist eine Wohnung zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **GR 65** max. zulässige Grundfläche in m², z.B. 65 m²
- 3.2 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um max. 20 % überschritten werden.
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche gemäß A 3.1 darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in WA 1 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,7 und in WA 2 bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.
- 3.4 **WH 8,3 FH 10,2** max. zulässige Wandhöhe in m, z.B. 8,3 m max. zulässige Firsthöhe in m, z.B. 10,2 m
- 3.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der natürlichen bzw. bestehenden Geländeoberkante bis zum höchsten Punkt des Firstes.
- 4 Baugrenze, Bauweise**
- 4.1 Im gesamten Plangebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
- 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
- 4.3 Baugrenze

- 5 Bauliche Gestaltung**
- 5.1 **SD** Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
- 5.2 festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 5.3 **DN 20°** zulässige Dachneigung der Hauptgebäude, z.B. 20°
- 5.4 Dachaufbauten und Quergiebel sind unzulässig.
- 5.5 Doppelhäuser sind profitgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen
- 5.6 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig. Auf Flachdächern von Nebengebäuden sind aufgeständerte Anlagen als Solar-Gründächer zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 0,8 Meter überschreiten.
- 5.7 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote, braune und graue Ziegel zu verwenden. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Wintergärten etc. und in die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 5.8 Als Wandmaterial für die Hauptgebäude und Garagen sind nur heller Verputz und/oder eine Holzverschalung zugelassen.
- 5.9 Die Dächer von Garagen dürfen eine Dachneigung von 20° nicht überschreiten.
- 5.10 Die Dächer von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind dauerhaft zu begrünen. Dabei ist Festsetzung A 8.8 zu beachten.
- Eine Mischung zwischen Dachbegrünung und Dachphotovoltaik (Solar-Gründach) oder Ausführungen wie Solar-Carports sind zulässig.

- 6 Stellplätze und Garagen**
- 6.1 Im WA 1 sind Stellplätze nur in offener Form innerhalb der so festgesetzten Flächen zulässig.
- 6.2 Im WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der so gekennzeichneten Zone zulässig. Alle Stellplätze sind senkrecht zur Fahrbahn anzuordnen.
- 6.3 Im WA 2 muss je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte mindestens ein Stellplatz als Carport oder offener Stellplatz errichtet werden.

- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsbedingter Bereich, der im Sinne der Zweckbestimmung zu gestalten ist.
- 7.3 Straßenbegrenzungslinie
- 7.4 Für alle Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 8 Grünordnung**
- 8.1 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz
- 8.2 öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung straßenbegleitende Grünanlage mit Baumreihe
- 8.3 Zu pflanzender heimischer Laubbaum 1. Wuchsordnung. Der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verschoben werden.
- 8.4 Zu pflanzender heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung. Der festgesetzte Standort kann um bis zu 10 m verschoben werden.
- 8.5 Je angefangene 200 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die nach A 8.3 zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.
- 8.6 Als Mindestpflanzanzahlität der unter A 8.3 und A 8.4 festgesetzten Bäume 1. Wuchsordnung werden Hochstämmen mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm festgesetzt, für die Bäume 2. Wuchsordnung werden Hochstämmen mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm festgesetzt.
- 8.7 Die festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Pflanzqualität nach spätestens einem Jahr zu ersetzen.
- 8.8 Alle unbebauten Flächen der Baugrundstücke (auch innerhalb der Baugrenzen) sind dauerhaft vollständig zu begrünen (zu bepflanzen oder einzusäen), soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Stellflächen sowie Stellplätze erforderlich sind. Schotter, Kies oder ähnlicher Belag und nicht durchwurzelbare Folien sind auf den zu begründenden Flächen unzulässig.
- 8.9 Die durchwurzelbare Vegetationsschicht bei Flachdächern muss eine Tiefe von mind. 12 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

- 8.9 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.9.1 Entwicklungsmaßnahme
- Die Fläche ist nach Fertigstellung der baulichen Anlagen in den darauffolgenden Jahren auszuhegen. Dies ist durch eine geeignete Bewirtschaftung sicher zu stellen, z.B. mehrmalige Mahd mit Mahdgutabfuhr. Begleitend ist artenreiches autochthones Saatgut auf der Fläche auszubringen. Die erste Mahd nach der Aushagerung darf frühestens am 15. Juni eines Jahres erfolgen.
- 8.9.2 Pflegemaßnahme
- Die Fläche ist ein bis maximal zweimal im Jahr (je nach Aufwuchs) zu mähen. Dabei ist Mahd abschnittsweise vorzunehmen (inspektionsmähend). In einem Durchgang darf max. 45% der Fläche gemäht werden. Die restlichen 45% dürfen nur in einem Mindestabstand von einer Woche gemäht werden. 10% der Flächen bleiben ungemäht, wobei dieser ungemähte Bereich im Folgejahr an einer anderen Stelle zu belassen ist.
- 8.9.3 Der Einsatz von Düngemittel sowie die Verwendung von Pestiziden auf der Fläche ist unzulässig.
- 9 Geländeveränderungen**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis jeweils max. 0,3 m zulässig.
- 10 Einfriedungen**
- 10.1 Als Einfriedungen sind nur max. 1,2 m hohe, sockellose Zäune zulässig. Die Unterkante der Zäune muss einen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm haben. Entlang der Erschließungsstraße sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- 10.2 Der Straumaum von Stellplätzen darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 10.3 Gartenseitig sind bei Doppelhaushälften und Hausgruppenteilen anstelle von Zäunen unmittelbar an das Gebäude angebaute Sichtschutzmauern oder -zäune in einer Höhe von max. 2,0 m und einer Breite von max. 3,0 m zulässig.

- 11 Bemaßung**
- Maßangabe in m, z.B. 16 m
- B Nachrichtliche Übernahme**
- Sichtfelder Einmündung in die Untere Hauptstraße (ED 20)

- C Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 454 Flurstücksnummer, z. B. 454
- 3 bestehende Bebauung
- 4 vorgeschlagene Bebauung
- 5 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6 zu entfernende Grundstücksgrenze
- 7 Nummerierung des Bauraumanteils, z.B. 1
- 8 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN16)
- 9 Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Supermarkt“
- 10 vorgeschlagene Gestaltung des Straßenraums
- 11 vorgeschlagene PKW-Stellplatzflächen
- 12 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn in der jeweils gültigen Fassung.
- 13 Immissionschutz
- 13.1 Basierend auf der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 223098 / 2 vom 26.10.2023 des Ingenieurbüros Greiner sind im Bauvollzug folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten:

- Aufgrund der Verkehrsrgeräusche der Unteren Hauptstraße sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in WA 1 Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022 einzuhalten.
 - Für die Bemessung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die nach derzeitiger Maßgabe zu erwartenden maßgeblichen Außen-lärmpegel in den genannten Bauräumen dargestellt.
 - Für alle Schlaf- und Kinderzimmer, bei denen aufgrund der Verkehrsrgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, wird der Einbau von schalldämmenden fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen empfohlen. Sofern Wert auf sehr guten Schallschutz gelegt wird, können die Belüftungseinrichtungen bereits ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) vorgesehen werden. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel in den Bauräumen sind in o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.
 - An den Nord- und Ostfassaden der Gebäude in WA 1 an der Unteren Hauptstraße wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume durch verglaste Vorbauten, Loggien o.ä..
- 13.2 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dämmen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Entzeit solche Arbeiten erzwingt.
- 14 Grünordnung
- 14.1 Mit jedem Bauantrag ist ein Freilächengestaltungsplan einzureichen. Der Freilächengestaltungsplan ist aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln.
- 14.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baumarten wird empfohlen:
- Bäume 1. Wuchsordnung:
Acer platanoides Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Juglans regia (Walnuss)

- Bäume 2. Wuchsordnung:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Pyrus pyrastra (Wildbirne), Sorbus aria (Echte Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Corylus colurna (Baumhasel) und Obstbaumhochstämme
- 15 Denkmalschutz
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 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.
- 16 Erschließung
- Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 17 Wasserwirtschaft
- Für die Eingriffe der Kellerschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
- 17.2 Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Planungsgebiet ist stark eingeschränkt. Die Regenwasserableitung erfolgt getrennt über ein Kanalsystem in ein ausreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt in den Muggener Graben. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken ist vor Durchführung eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- 18 Bodenschutz
- Um den Verlust von qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- 18.2 Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Material ist nicht in ökologisch hochwertige Flächen zu verbringen (Biotopkartierte Flächen, mager/feuchte Wiesenstandorte usw.), sowie das Verfüllen von feuchten Seigen und Mulden ist zu unterlassen.
- 19 Ausgleich
- Die Ausgleichsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Grundbuch dinglich zu sichern. Derzeit befindet sich die Fläche in Privateigentum. Es ist beabsichtigt, dass die Fläche in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

- Verfahrensvermerke**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2024 hat in der Zeit vom 18.07.2024 unterrichtet und zur Äußerung bis 19.08.2024 stattgefunden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.07.2024 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.06.2024 unterrichtet und zur Äußerung bis 19.08.2024 aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2024 wurde in der Zeit vom 14.02.2025 bis 17.03.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch die öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.02.2025 bis 17.03.2025 beteiligt.
6. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2024 wurde in der Zeit vom 14.05.2025 bis 28.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch die öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
7. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.2025 bis 28.05.2025 beteiligt.
8. Die Gemeinde Bockhorn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.06.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Bockhorn, den 27. JUNI 2025
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister
9. Ausgefertigt
- Bockhorn, den 27. JUNI 2025
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister

- Erfolgt dieser Eigentumsübergang vor dem Satzungsbeschluss, entfällt die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung. Ein Geh- und Fahrrecht zu den Ausgleichsflächen ist an geeigneter Stelle dinglich zu sichern.
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Gemeinde Bockhorn, den 27. JUNI 2025
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 27. JUNI 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Bockhorn, den 27. JUNI 2025
Lorenz Angermaier, Erster Bürgermeister