

**PLANBEZEICHNUNG BESTAND**

PLANBEZEICHNUNG: GEMEINDE BOCKHORN  
 LANDKREIS ERDING  
 REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN  
 BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN  
 "NEU-UNTERSTROGN"  
 M 1 : 1 0 0 0

Das Baugebiet liegt am Ortsrand von Bockhorn und betrifft die Flurnummern 625, 636, 637, 638, 639, 639/1, 640, 641, 642, 643, 644, 649, 649/1, 649/2, 650, 650/1, 650/2, 651, 652, 653, 655 + 656

Das Baugebiet wird durch die Kreisstraße ED erschlossen.

Die Planfertiger:  
 Ing.-Büro Franz X. Bauer, Feldstraße 9, 85461 Bockhorn  
 Landschaftsarchitekten Rita Lex Kerfers und Robert Kerfers, Erling 25, 85461 Bockhorn

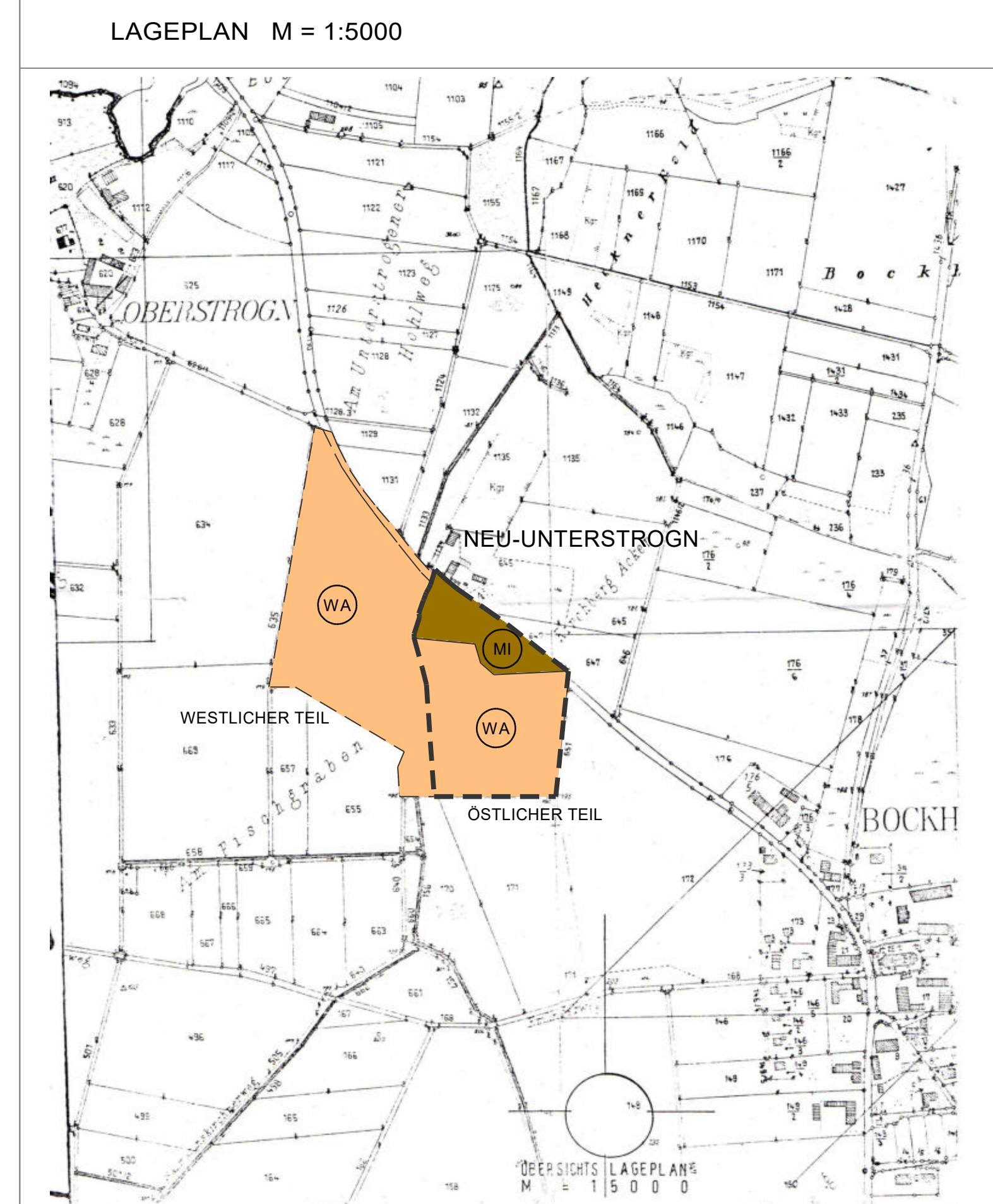
Die Gemeinde Bockhorn erläßt auf Grund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch, Art. 81 des Bayerischen Grundgesetzes und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO diesen Bebauungsplan als

**SATZUNG**



**BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN" BESTAND + ÄNDERUNG - WESTLICHER TEIL**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 ENERGIEBERATER BAYK.-BAU



**BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN" BESTAND - ÖSTLICHER TEIL**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 ENERGIEBERATER BAYK.-BAU



**BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN" BESTAND - ÖSTLICHER TEIL**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 ENERGIEBERATER BAYK.-BAU



**BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN" 5. ÄNDERUNG - ÖSTLICHER TEIL**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 ENERGIEBERATER BAYK.-BAU

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberechtigter Bereich)
- Bushaltestelle
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- Fläche für Garagen und Stellplätze, einschl. Zufahrten (siehe C.3)
- Doppelgaragen oder Stellplätze
- Reihengaragen oder Stellplätze
- Wandhöhen: Bei Garagen, die an die Grundstücksgrenzen gebaut werden, ist eine max. Wandhöhe von 3,00 m zulässig. Bei Wohngebäuden mit E + D und Garagen, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, soll die Traufhöhe umlaufend gleich sein. Bei Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden darf die Wandhöhe max. 3,00 m erreichen. Die zusammengebauten Garagen müssen die gleichen Trauf- und Firsthöhen haben, ebenfalls muß Dachüberstand und Baustufe gleich sein.

Nur Einzelhäuser zulässig  
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Nur Nebengebäude zulässig

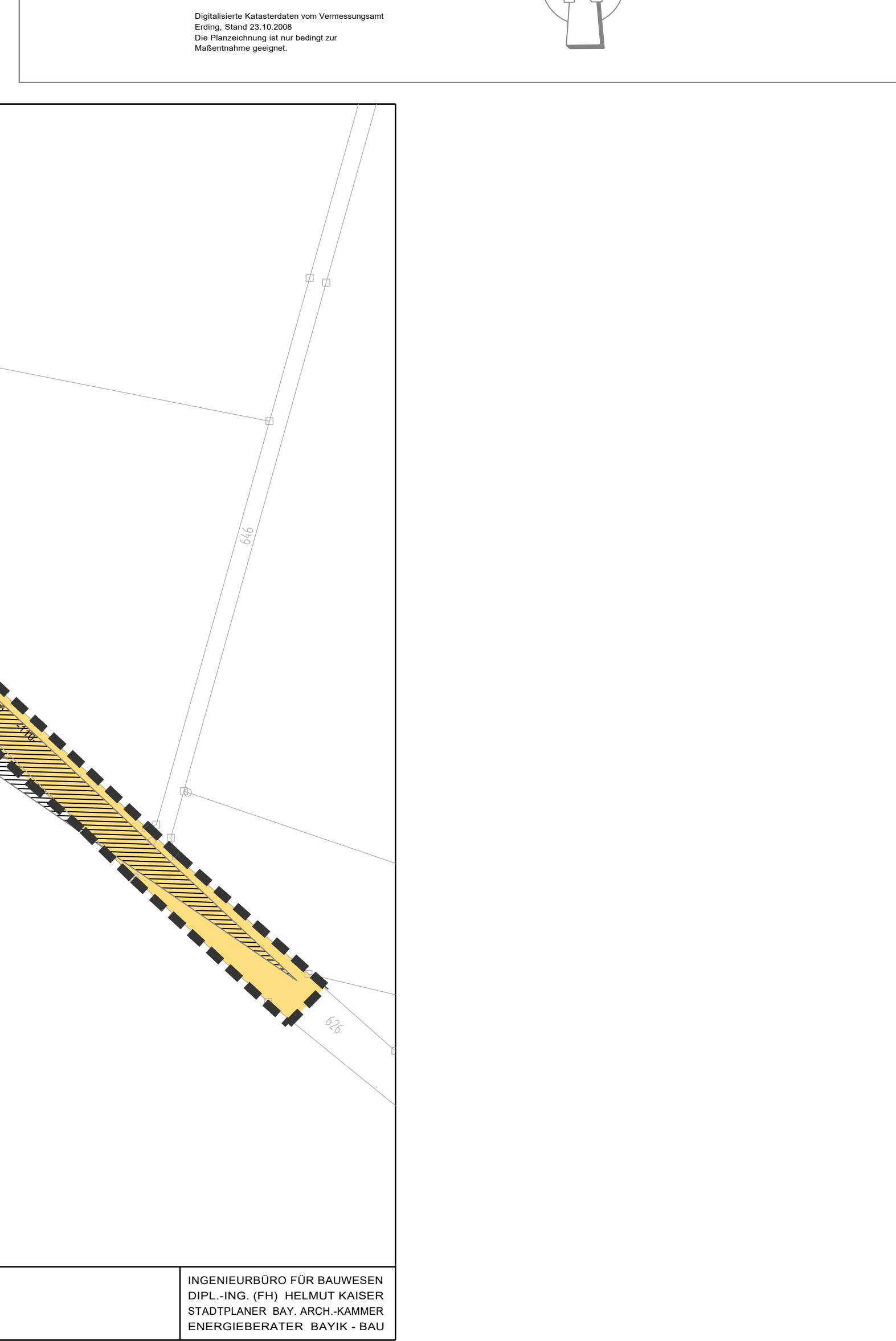
**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Baugrenze und Fläche für Garagen und Carports mit Angabe der zugehörigen Firstrichtung
- Baugrenze und Bebauungsvorschlag Wohnhaus mit Angabe der zugehörigen Firstrichtung
- bestehende Gebäude
- Grundstücksgröße in qm ohne Grünflächen (ca.) Parzellennummer
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste) - private Grundstücke
- zu pflanzende Bäume 1. bzw. 2. Wuchsklasse (s. Pflanzliste) - öffentliches Grün
- Maßzahl in Meter
- Sichtdreieck Maßangaben der Schenkellänge in Metern
- öffentlicher Fuß- und Radweg bzw. Wirtschaftsweg
- Firstrichtung zwingend
- Grundstücks- und Garagenzufahrt
- Flurstücksnummer (z.B. Fl.Nr. 454/4)

Nutzungsschablone			
WA	MI	MD	MS
Arzt	Arzt	Arzt	Arzt
Natur	Natur	Natur	Natur
Einzelhäuser	Doppelhäuser	Einzelhäuser	Doppelhäuser
Einzelhäuser	Einzelhäuser	Doppelhäuser	Doppelhäuser

Arzt: Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse  
 Natur: Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse  
 Einzelhäuser: Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse  
 Doppelhäuser: Zahl der Vollgeschosse mit Dachterrasse

M 1 : 1 0 0 0



**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Einzelstehende Firstrichtung Es sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Dachziegel naturton bzw. anthrazit
- Zahl der Vollgeschosse max. Dachneigung von 25° bis 36°, bei Pultdächern von 15° bis 25° Wandhöhe max. 6,10 m über best. Gelände, nach Art. 6, Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen. Das Dachgeschoß ist auch als 2. Vollgesch. zulässig. Gilt für alle Parzellen, wenn in Planzeichnung nicht anders angegeben.
- Bei 1 Vollgesch. - Dachneigung von 30° bis 42° Dachneigung von 30° bis 42° Wandhöhe max. 4,75 m über best. Gelände, nach Art. 6, Abs. 3 BayBO, an der höchsten Stelle des Geländes am Gebäude gemessen. Das Dachgeschoß ist auch als 2. Vollgesch. zulässig.
- Max. Firsthöhe
- Max. Traufwandhöhe
- Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig
- Kinderspielfläche
- Hußabgabe in Meter
- Sichtdreieck Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen aller Art (Bepflanzung, Lagerung usw.) von mehr als 0,80 m Höhe, gemessen über Straßenoberkante, freizuhalten und stets freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume, deren Kronenansatz erst in 3 m Höhe beginnt.

SD + WD + PD Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- Das Baugebiet wird wie folgt festgesetzt: westlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO östlicher Teil: allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) gemäß §9 BauGB und §6 BauNVO
- Garagen, die nicht in Wohngebäude einbezogen sind, erhalten Pult-, Walm- oder Satteldächer. Die Satteldächer erhalten die gleiche Dachneigung wie die Wohngebäude. Garagen dürfen nur in den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) errichtet werden. Soweit die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen nicht für Garagen benötigt werden, können diese für Geräteräume oder überdachte Freizeite verwendet werden.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte, ausgenommen Dachgauben ab 35° DN und Zwerggiebel sind unzulässig. Das Vordach darf an der Traufe max. 0,75 m und am Ortsgang max. 0,60 m betragen. Bei Einzelhäusern sind je Hausseite max. 3 Dachgauben, bei Doppelhaushälften je Hausseite 2 Dachgauben zulässig. Breite der Dachgauben max. 1,40 m; Zwerggiebel dürfen max. 1/3 der Gebäudelänge erreichen.
- Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten nach §3 Abs.4 BauNVO zulässig. Bei den Doppelhaushälften sind 2 Wohneinheiten zulässig, wenn die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Bei den Parzellen 26 + 27 dürfen bis zu 5 Wohneinheiten, bei Parzelle 16.2 3 Wohneinheiten errichtet werden, wenn die dafür notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.
- Die Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßen (Bereich Sichtdreiecke) mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Die Zäune sollen mit heimischen Sträuchern hinterpflanzt werden. Als Abgrenzung zwischen den Grundstücken sind Betonsockel (Höhe siehe Skizze) zulässig, um zu verhindern, dass Hangwasser auf das Nachbargrundstück läuft. Die Zäune, max. 1,0 m hoch, sind mittig auf die Betonsöckel zu stellen. Nicht zulässig sind Gartenmauern und Einfriedungen.
- Nebengebäude und Gartenhäuser gemäß Art.57, Abs.1, Nr.1 BayBO sind auch außerhalb des Bauraumes zulässig.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen bis zur Bauvollendung anzulegen. Die Einfriedung der Garageneinfahrten, wie auch freistehende Gartentore, ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil" in der Fassung vom 14.12.2000, wird wie folgt geändert:

§ 1) "Planzeichnung" erhält folgende Änderung:

- Der Planbereich "Neu-Unterstrogn - westlicher und östlicher Teil" wird von einem Dorfgebiet (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie ein Mischgebiet (MI) umgewandelt. Der Umfang des Plangebietes wird beibehalten.
- Die Bebaubarkeit der Parzellen richtet sich nach der beiliegenden Planzeichnung vom 07.03.2013.

§ 2) B) "Festsetzungen durch Planzeichen":  
 C) "Festsetzungen durch Text":

Die Änderungen / Ergänzungen wurden zusammen mit den vorhergehenden vier Änderungen unmittelbar in den Text des Bestandsplanes (in blauer Farbe) eingearbeitet und mit einem "I" gekennzeichnet. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen.

§ 3) Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung an der Anschlagtafel der Gemeinde Bockhorn in Kraft.

Gemeinde Bockhorn  
 Bockhorn, den .....

Hans Schreiner  
 1. Bürgermeister

**B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN:**

- Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO
- Mischgebiet, §6 BauNVO
- Baufenster
- Vorschlag Bebauung
- Straßenverkehrsflächen
- Wirtschaftsweg (landwirtschaftl. Wege)
- Verkehrsfläche privat mit Einfriedungsverbot für Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen (ST) und Wendegiebeln (W)
- Grünfläche privat
- Verkehrsbegrünung / öffentl. Grünfläche
- Flächen für Massnahmen zum Schutz vor Natur u. Landschaft (ökologische Ausgleichsflächen)
- öffentlicher Parkbereich / Parkbuchten
- Flächen für Gemeinbedarf / Flächen sind stets freizuhalten
- Genese des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- Straßenbegrenzungslinie

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:**

- Für den Nachweis der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bockhorn.
- Landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden, soweit die Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis erfolgt.
- Nicht zulässig sind Mobilfunkantennen oder ähnliches.
- Sichtflächen / Sichtdreiecke: Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, 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. Für die Parzellen 22, 23 und 24 dürfen Stellplätze mit einem Mindestabstand von 8,0 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße ED 20 errichtet werden. Um für diese Parzellen das rückwärtige Ausfahren in die Kreisstraße ED 20 zu vermeiden, sind auf diesen Grundstücken entsprechende Wendemöglichkeiten vorzusehen! Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Der von der Straßenbauverwaltung geforderte separate Plan für Sichtflächen wird Bestandteil dieser Änderung des Bebauungsplanes und ist zwingend zu beachten!
- Anwendung der Eingriffsregelung: Die Anwendung der Eingriffsregelung ist als Anlage 1 der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung beigelegt. Diese wird Bestandteil dieser Änderung und ist zwingend zu beachten.

**D. HINWEISE:**

- Die Gemeinde Bockhorn unterstützt ausdrücklich regenerative und CO2-neutrale Energieformen. Der Einsatz dieser Energieformen für Heizung, Lüftung und Stromerzeugung wird daher befürwortet.
- Zum verzögerten Einleiten des Dach- und Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal sollen ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen eingesetzt werden. Das Rückhaltevolumen darf einen Wert von 3,0 m³ nicht unterschreiten. Die Zisternen sind in den Entwässerungsplänen entsprechend darzustellen. Das so gesammelte Regenwasser kann für die Gartenbewässerung verwendet werden.
- Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Erding. Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Erding auf. Bei Überschreitung der in diesen Unterlagen festgesetzten Grenzweite ist die Zustimmung der Vertretungsverwaltung Süd - ASI München - Militärische Luftfahrtbehörde einzuholen.

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neu-Unterstrogn - östlicher Teil":

1) Umfang:  
 Die Änderung betrifft den "westlichen und östlichen Teil" des Plangebietes gemäß Planzeichnung vom 07.03.2013. Für den westlichen Teil (gemäß 2. Änderung Flächennutzungsplan) lediglich die Änderung von MD-Dorfgebiet auf WA-Allgemeines Wohngebiet, da hier ausschließlich Wohnbebauung vorhanden ist.

2) Anlaß / Planungsziel:  
 Der von der Änderung betroffene Bereich ist im Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die noch unbebaute Fläche von ca. 2,4 ha Größe war ursprünglich für die Aussiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben vorgesehen. Nachdem sich diese Planung zur Aussiedlung von Landwirten aus Unterstrogn mangels Bedarf überholt hat, wird eine Umrwidmung angestrebt. Da Bedarf für die Schaffung von Bauland für Einheimische besteht soll der größte Teil der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Um den Bestand des bestehenden Bauunternehmens zu sichern, wird der nördliche Bereich des Plangebietes an der Unterstrogn Strasse als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Änderung wurde bereits bei der letzten Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in der Sitzung vom 28.05.2009 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.

Gemeinde Bockhorn  
 Bockhorn, den .....

Hans Schreiner  
 1. Bürgermeister

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 28.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2011 gemäß §2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB in einem Erörterungstermin am 12.07.2011 erfolgt.
- Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
  - Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.2011 bis 04.11.2011 öffentlich ausgelegt.
  - Erneute Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.08.2012 bis 23.08.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
  - Erneute Öffentliche Auslegung Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2012 bis 29.11.2012 erneut öffentlich ausgelegt.
- Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentl. Belange gemäß § 4 Abs. 1-2 BauGB
  - Vorgezogene Beteiligung vom 14.06.2011 bis 22.07.2011 (§4 Abs.1 BauGB)
  - Beteiligung vom 29.09.2011 bis 04.11.2011 (§4 Abs.2 BauGB)
  - Erneute Beteiligung vom 09.08.2012 bis 23.08.2012
  - Erneute Beteiligung vom 08.11.2012 bis 29.11.2012
- Satzungsbeschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bockhorn hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.03.2013 in seiner Sitzung am 07.03.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsdraft des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Aushang an den gemeindlichen Anschlagtafel am 30.04.2013 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 .....

Hans Schreiner, 1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN "NEU-UNTERSTROGN" KOMPENSATIONSFLÄCHEN - ÖSTLICHER TEIL**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 ENERGIEBERATER BAYK.-BAU

**Übersichtsplan M = 1:2500**

**Gemeinde Bockhorn**  
 Landkreis Erding

**5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neuunterstrogn"**

**Satzung**  
 Fassung vom 07.03.2013  
 M = 1:10000

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
 DIPL.-ING. (FH) HELMUT KAISER  
 BERATENDER INGENIEUR BAYK.-BAU  
 STADTPLANER BAY ARCH-KAMMER  
 DORFSTR. 27, 85461 KIRCHASCH  
 TEL. 08122-49530, FAX. 08122-18450

INGENIEURBÜRO für Bauwesen