

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGS - u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG"
GEMEINDE SALCHING



PARZELLE 35 (OHNE 35)

| | |
|-----|----------|
| WA | II (E+I) |
| 0,3 | 0,6 |

20 - 40° BEI SATTELDÄCHERN
20 - 30° BEI WALMDÄCHERN
ab 0° BEI FLACHDÄCHERN

PARZELLE 35

| | |
|-----|-------------|
| WA | III (U+E+I) |
| 0,3 | 0,6 |

20 - 40° BEI SATTELDÄCHERN
20 - 30° BEI WALMDÄCHERN
ab 0° BEI FLACHDÄCHERN

34 PARZELLEN MIT EINZELGRÖßEN VON CA. 600 QM
BIS CA. 7.195 QM (PARZ. 35)
GESAMT: 36.230 QM
DURCHSCHNITTLICH PARZ. 36-68: CA. 880 QM

GEWÜNSCHTE ERWEITERUNGEN
VON ANGRENZENDEN BAUPARZELLEN:
GESAMT CA. 1.445 QM

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------|----|--------|----|----------|----|--------|----|----------|-----|----------|-----|--------|
| 35 | 7195 QM | 41 | 750 QM | 47 | 1.020 QM | 53 | 675 QM | 59 | 1.155 QM | 65 | 870 QM | 41a | 300 QM |
| 36 | 955 QM | 42 | 830 QM | 48 | 900 QM | 54 | 730 QM | 60 | 800 QM | 66 | 835 QM | 52a | 150 QM |
| 37 | 1.450 QM | 43 | 895 QM | 49 | 875 QM | 55 | 620 QM | 61 | 750 QM | 67 | 1.195 QM | 55a | 580 QM |
| 38 | 1.565 QM | 44 | 870 QM | 50 | 850 QM | 56 | 765 QM | 62 | 770 QM | 68 | 665 QM | 57a | 120 QM |
| 39 | 815 QM | 45 | 830 QM | 51 | 600 QM | 57 | 850 QM | 63 | 790 QM | 69a | 255 QM | | |
| 40 | 790 QM | 46 | 735 QM | 52 | 1.100 QM | 58 | 875 QM | 64 | 860 QM | 69b | 40 QM | | |

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | ANZAHL DER GESCHOSSE |
| GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ |
| DACHNEIGUNG UND DACHFORM | |

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 **ED** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 3.2 BAUGRENZE
- 3.3 MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG (PARZ. 36 MIT 40 SOWIE 63 MIT 68)

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 4.1 **4,75** ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG
- 4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PFLASTERBELAG
- 4.3 z.B. **1,20** / **2,80** ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRAISEN; BAUMSCHEIBEN, WESENSTREIFEN)
- 4.4 ÖFFENTLICHER GEHWEG, PFLASTERBELAG
- 4.5 ÖFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG, KIES- ODER SCHOTTERDECKE
- 4.6 BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - FREIHLÄCHENGESTALTUNGS-/PFLANZPLANUNG ERFORDERLICH
- 5.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE EXAKTER FESTLEGUNG DES STANDORTES, ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN ETC. S. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 5.3 GEPL. GEHÖLZPFLANZUNGEN OHNE EXAKTE FLÄCHENZUORDNUNG (ÖFFENTLICH)
- 5.4 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE EXAKTER STANDORTFESTLEGUNG; ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 5.5 MÖGL. GEHÖLZPFLANZUNGEN OHNE EXAKTE FLÄCHENZUORDNUNG (PRIVAT)
- 5.6 ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 6.1 **CA. 19.300 QM** UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (=GEPL. AUSGLEICHSFLÄCHE)
- VERZICHT AUF ORGANISCHE/MINERALISCHE DÜNGUNG, PFLANZENSCHUTZMITTEL UND KALKUNG
- ZUR AUSLAGERUNG MIND. 2-3 SCHÜRIGE MAHD, FRÜHESTER MAHDTERMIN AB 15. JUNI EINES JAHRES
- 6.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND PFLANZENBESTÄNDEN
- 6.2a BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE GEHÖLZE
- 6.2b BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE SCHILFFLÄCHEN

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 7.1 OFFENER WESENGRABEN ZUR OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG VON ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN
- 7.2 STANDORT FÜR MÖGLICHE REGENRÜCKHALTEBECKEN

B. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1 **---** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 8.2 **---** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

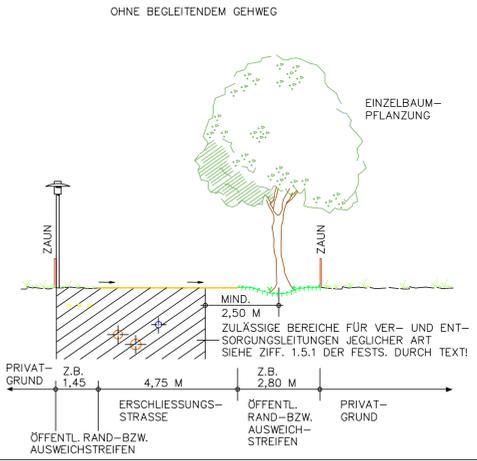
S. EIGENES GEHEFT!

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
- 2. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
- 3. MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
- 4. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PRIVATE GARAGEN
- 5. PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGEN-ZUFÄHRTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG
- 6. MÖGL. BELEUCHTUNGSKÖRPER
- 7. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG
- 8. LAGE DER REGELOVERSCHNITTE
- 9. MASSZAHLEN
- 10. HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.) NACHRICHTL. VON KEB BAUPLANUNGS-GMBH, SR
- 11. BÖSCHUNGEN VORH./GEPL.
- 12. AMTLICH KARTIERTES BIOTOP (NR. 7141-32.02) (TROCKENE RAINE SÜDL. SALCHING)
- 13. LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN: GRÜNLAND / ACKER
- 14. VORH. 20-KV-FREILEITUNG SALCHING 2 - NIEDERPIEBING MIT SICHERHEITZONE 2x8 M AB LEITUNGSACHSE
- 15. VORH. SCHMUTZWASSERKANAL
- 16. FESTGESETZTE AUSGLEICHSFLÄCHEN (BA I) UND AUSGLEICHSFLÄCHE
- 17. GEMEINSAME GRENZE GELTUNGSBEREICH - "WA PFINGSTBERG" BA I UND AUSGLEICHSFLÄCHE
- 18. RENATURIERTER BACHLAUF AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

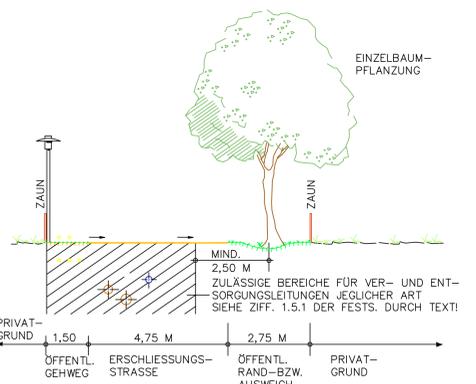
SCHNITTE, M = 1 : 100

A-A' - ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



B-B' - ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

MIT BEGLEITENDEM GEHWEG



MIN. 2,50 M
ZULÄSSIGE BEREICHE FÜR VER- UND ENT-SÖRGNUNGSLEITUNGEN JEGLICHER ART
SIEHE ZIFF. 1.5.1 DER FESTS. DURCH TEXT!



PLANUNTERLAGEN:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahr
Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

HÖHENSCHICHTLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenpunkte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, die topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenoberflächenverhältnisse können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns die Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG"
GEMEINDE: SALCHING 14-73
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN (11-75)
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN (11-75)

1. AUFSTELLUNGS- BESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2015 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen.

2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.01.2015 bis 19.02.2015. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.02.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.03.2015 bis 13.04.2015. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4a Abs 2 BauGB jeweils gleichzeitig.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

3. SATZUNG DES DECKBLATTES Die Gemeinde Salching hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.04.2015 das Deckblatt Nr. 1 gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 28.04.2015 als Satzung beschlossen.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausfertigt.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Salching hat gem. §10 Abs. 3 BauGB am das Deckblatt Nr. 1 ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in Kraft.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

AUFGESTELLT
28.04.15 SATZUNGSBESCHLUSS ES/PH
23.02.15 BILLIGUNGSBESCHLUSS ES/PH

Gebl. Anloß von
Gepr. JAN. 2015 ES
Bea. JAN. 2015

VERMESSUNGSAMT SALCHING
154 792

dipl.-Ing. gerhard eckert
landesfachbereich
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-STRASSE 3, 94327 BOGEN
INTERNET: www.esko-bogen.de