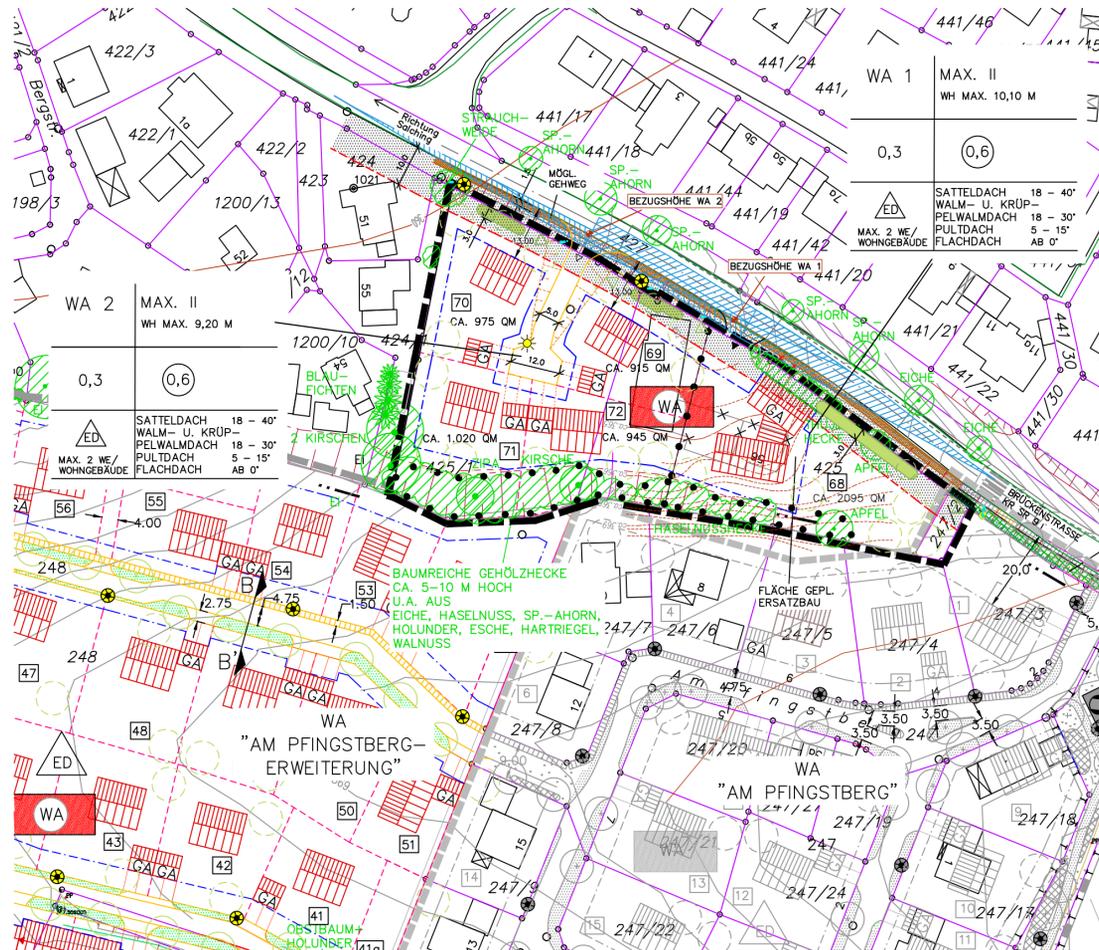


DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGS - u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG"
GEMEINDE SALCHING



C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. GEBÄUDEBESTAND: NEBENGEBÄUDE (BLEIBT VORERST ERHALTEN)
2. BEREITS ABGEBROCHENE GEBÄUDE
3. DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEINEN UND FLURNUMMERN
4. MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
5. VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PRIVATE GARAGEN
6. PRIVATE STELLPLÄTZE (STAUHAUS) UND GARAGEN-ZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHEN-BEFESTIGUNG
7. BELEUCHTUNGSKÖRPER VORH./GEPL.
8. VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG
9. LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
10. MASSZAHLEN
11. HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.) NACHRICHTL. ÜBERNAHME VON ARCHITEKTURBÜRO WAGNER, SR UND KEB BAUPLANUNGS-GMBH, SR
12. BÖSCHUNGEN VORH./GEPL.
13. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES WA "AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG"
14. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS- U. GRÜNORDNUNGSPLANES WA "AM PFINGSTBERG"

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 WA 1 (PARZ. 68) WOHNGEBÄUDE
 - MAX. 2-GESCHOSSIG (II)
 - NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - MAX. TRAUFEITIGE WANDHÖHEN 10,10 M
 - GEMESSEN JEWEILS AB FOK-KREISSTRASSE IM BEREICH DER VORH. ZUFahrT (BEZUGSHÖHE SIEHE PLAN) BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER STRASSESEITIGEN AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
 - MAX. 2 WOHN-EINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE
- 2.2 WA 2 (PARZ. 69 MIT 72) WOHNGEBÄUDE
 - MAX. 2-GESCHOSSIG (II)
 - NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - MAX. TRAUFEITIGE WANDHÖHEN 9,20 M
 - GEMESSEN JEWEILS AB FOK-KREISSTRASSE IM BEREICH DER NEUEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE (BEZUGSHÖHE SIEHE PLAN) BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER STRASSESEITIGEN AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
 - MAX. 2 WOHN-EINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- 3.2 BAUGRENZE = BEBAUBARE FLÄCHE (CA. 3.395 QM)
- 3.2.1 WOHNGEBÄUDE HABEN MINDESTENS EINEN ABSTAND VON 13 M ZUM FAHRBAHNRAND DER SR 9 EINZUHALTEN.
- 3.3 SICHTFENSTER GEMÄSS EAE 85/95 ZIFF. 5.2.2.5 ANFAHR-SICHT 3 M / 70 M
 SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND MIT AUSNAHME VON EINZELSTEHENDEN, HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,50 M HÖHE UNZULÄSSIG

4. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 4.1 PRIVATE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG
- 4.2 ANBAUFREIE ZONE ZUR KREISSTRASSE SR 9 FÜR HAUPTGEBÄUDE; GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG.
- 4.3 VORHANDENE ZUFahrT
- 4.4 GEPLANTE ZUFahrT

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE EXAKTER STANDORTFESTLEGUNG: ARTEN GEM. AUSWAHL-LISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 5.2 ZU PFLANZENDE 2-REIHEIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRAND-EINGRÜNUNG AUF MIND. 50 % DER GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIND. 5 % (PRIVAT)
- 5.3 DIE GESETZLICHEN GRENZABSTÄNDE (S. ZIFF. C. 10 DER HINWEISE) SIND ZU BEACHTEN!
 ZU ZIFF. 5.1 MIT 5.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

- 6.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- 6.2 GGFS. ERFORDERLICHE ZURÜCKNAHME DER VORH. THUJENHECKE IM BEREICH DES SICHTDREIECKES

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES (CA. 6.160 QM)
- 7.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH VERSCHIEDENER WAND- BEZUGSHÖHEN BEI PARZ. 68 UND PARZ. 69 MIT 72 (WA 1 / WA 2)



MASSTAB 1:1000

PLANUNTERLAGEN:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

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

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

UNTERGRUND:
 Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit 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 alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

DECKBLATT NR. 2
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
WA "AM PFINGSTBERG-ERWEITERUNG"

GEMEINDE: SALCHING
 LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
 REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2017 die Aufstellung des Deckblattes beschlossen.
2. BETEILIGUNG Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.11.2017 bis 18.12.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.11.2017 (Fristsetzung 18.12.2017) durchgeführt.
 Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 15.01.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 06.02.2018 bis 07.03.2018. 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 12.03.2018 das Deckblatt Nr. 2 gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 12.03.2018 als Satzung beschlossen.
 Salching, den
 Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

4. AUSFERTIGUNG Das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Salching, den
 Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

5. INKRAFTTRETEN Die Gemeinde Salching hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am das Deckblatt Nr. 2 ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln bekannt gemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 2 mit Begründung in Kraft.
 Salching, den
 Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

12.03.18	Satzungsbeschluss	ST
15.01.18	Billigungsbeschluss	ST
- Okt. '17	Diverse Ergänzungen	ES/ST
Geß.	Anlass	von
Gepr.	APRIL 2017	ES
Bea.	MÄRZ 2017	HÜ

17-32

dipl.-Ing. gerald eska
 landschaftsarchitekt

FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
 ELSA-BRÄNDLSTR.-STR. 3, 94327 BOGEN
 info@eska-bogen.de | www.eska-bogen.de