

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STADTFELD I"



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO
DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 SIND NICHT ZULÄSSIG
- 1.2 **MI¹⁻²** MISCHGEBiet GEM. § 6 BAUNVO
FÜR MI¹⁻² MÜSSEN GILT:
ZULÄSSIG SIND GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE, SONSTIGE
GEWERBEBETRIEBE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN,
SOWIE WOHNUNGEN UND WOHNUNGEN.
DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 SIND NICHT ZULÄSSIG
- 1.3 **GE¹⁻⁴ m.B.** GEWERBEBEBiet MIT BESCHRÄNKUNG (GE m.B.) GEM. § 8 BAUNVO
FÜR GE¹⁻⁴ m.B. GILT:
ZULÄSSIG SIND GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER,
LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE, GESCHÄFTS-, BÜRO- UND
VERWALTUNGSGEBÄUDE, TANKSTELLEN UND ANLAGEN FÜR SPORT-
LICHE ZWECKE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN.
- 1.4 **SO** SONSTIGES SONDERGEBiet GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER NAHRVORSORUNGSMARKT
ZULÄSSIG IST EIN LEBENSMITTELMARKT MIT MAX. 1.200 QM
VERKAUFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **WA:** MÖGLICHE BAUKÖRPER – ZULÄSSIG SIND NUR EINZELHÄUSER
– MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II)
– MAX. WANDHÖHE BEI II: 6,50 M
– MAX. FIRSTHÖHE: 9,00 M
BEI PULTDÄCHERN GILT: MAX. FIRST-
HÖHE 7,50 M AN DER DER TRAU-
SEITE GEGENÜBERLIEGENDEN AUSSEN-
WAND
BEI FLACHDÄCHERN GILT: MAX. GEBÄU-
DEHÖHE 7,50 M
– JE WOHNUNGSBAUWERK SIND MAX. 2 WOHN-
EINHEITEN ZULÄSSIG. DIE 2. WOHNUNGS-
EINHEIT DARF MAX. 50 % DER WOHNFLÄCHE DER
HAUPTWOHNUNGS-EINHEIT UMFASSEN
- 2.2 **MI¹⁻²:** MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. III. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE=GEBAUDEHÖHE
= 11,50 M
- 2.3 **MI¹⁻²:** MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. III. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE = 10,0 M
– MAX. FIRSTHÖHE = 11,5 M
- 2.4 **GE¹⁻⁴ m.B.:** MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. II. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE = 8,0 M
– MAX. FIRSTHÖHE = 9,0 M
- 2.5 **SO:** MÖGLICHE BAUKÖRPER – MAX. II. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE = 8,0 M
– MAX. FIRSTHÖHE = 9,0 M
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLÖNE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE (S. ZIFF. 3.1 UND 3.2)	WANDHÖHE (WH) (S. ZIFF. 2.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT) FIRSTHÖHE (FH) / GEBÄUDEHÖHE
ZULÄSSIGE DACHFORM UND DACHNEIGUNG	HÖCHSTMASS IN M BEZOGEN AUF FAHRBAHNOBERFLÄCHE
MAX. ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTIN- GENTE LEK IM GEM.B. TAGS (06:00-22:00) UND NACHTS (22:00-06:00) IN DB(A) JE QM	
ABSTRAHLRICHTUNG SÜD L _{EX} , TAGS	ABSTRAHLRICHTUNG NORD L _{EX} , TAGS
L _{EX} , NACHTS	L _{EX} , NACHTS

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **OFFENE BAUWEISE** GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
LÄNGE DER GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND: MAX. 50 M
- 3.2 **ABWEICHENDE BAUWEISE** GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
GEBÄUDELÄNGEN AUCH ÜBER 50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES
BAUKÖRPERS Z.B. DURCH WECHSELNDE FASSADEN-OBERFLÄCHEN,
VOR-/RÜCKSPRÜNGE ODER DGL. ZULÄSSIG.
- 3.3 **BAUGRENZE** GEM. § 23 BAUNVO
- 3.3.1 IM SONDERGEBiet SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR STELL-
PLÄTZE, ZUFÄHRTEN UND UNTERSTÜTZUNGSSTRUKTUREN FÜR EIN-
KAUFWAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND EINGANGSÜBERDÄ-
CHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.

- 3.3.2 IM WOHN-, MISCH- UND GEWERBEBEBiet SIND GARAGEN UND ÜBER-
DÄCHTE STELLPLÄTZE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZU-
LÄSSIG (S. A. ZIFF. 2.5.9 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT)
- 3.4 ZAUNLINIEN
INNERHALB PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
4. VERKEHRSFLÄCHEN
- 4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN MIT KLEIN- ODER MITTEL-
KRÖNIGEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WIESENSTREIFEN,
BETRIEBZUFÄHRTEN
- 4.3 20 M ANBAUVERBOTSZONE ZUR STAATSTRASSE 2141,
15 M ANBAUVERBOTSZONE ZUR KREISSTRASSE SR 23,
JEWELNS GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND
- 4.4 ANFAHRSICHTFELDER IN DIE STAATSTRASSE
- 4.4b ANFAHR-/SICHTFELDER FÜR DAS ÜBERQUEREN DES GEH- U.
RADWEGES
- 4.5 VORHANDENER GEH- UND RADWEG ENTLANG DER STAATSTRASSE
- 4.5a VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
DIE ZUFÄHRT ZUR PARZELLE MI¹ ÜBER DEN HIERFÜR AUF 5 M ZU
VERBREITERENDEN GEH- UND RADWEG IST ZEITLICH BEGRENZT UND
NUR BIS ZU EINER FERTIGSTELLUNG DER RÜCKWÄRTIGEN ERSCHE-
LUNG DES GRUNDSTÜCKES VON OSTEN HER ZULÄSSIG. BEI EINER
EVTL. TEILUNG DES GRUNDSTÜCKES MUSS DIE LANGFRISTIG NUR VON
OSTEN HER VORZUNEHMENDE ZUFÄHRT AUCH FÜR DEN WESTLICHEN
GRUNDSTÜCKSTEIL GESICHERT WERDEN.

- 4.6 GEPLANTER GEH- UND RADWEG INNERHALB DES BAUGEBIETES
- 4.7 VORHANDENE FELDWEGE
- 4.8 PKW-STELLPLÄTZE:
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
BEHINDERTE-/ MUTTER U. KIND-STELLPLÄTZE, ETC.
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER

5. HAUPTVERSÖRGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- 5.1 RECHT FÜR REGENWASSERLEITUNG, UNTER DEM GEPL. GEH- UND RADWEG
- 5.2 RICHTFUNKVERBINDUNG (MITTELACHSE) DER TELEFONICA 02
ZWISCHEN 22 M UND 62 M ÜBER GRUND DÜRFEN IN EINEM HORI-
ZONTALEN SCHUTZKORRIDOR ZUR MITTELLINIE VON MIN. +/- 30 M
UND EINEM VERTIKALEN SCHUTZABSTAND VON MIN. +/- 20 M KEI-
NERLEI KONSTRUKTIONEN ODER BAUKRÄNE HINEINRAGEN

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 6.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 6.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZE AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN
– IM BEREICH DER MEHRZWECKSTREIFEN AUF MIN. 75 % DER
JEWELIGEN ABSCHNITTS-LÄNGEN
– IM BEREICH DER REGENRÜCKHALTEBECKEN ABSCHNITTSWEISE AUF
MIN. 50% DER RANDBEREICHE
– HEISTERANTEIL MIN. 10 %
- 6.1.3 REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER,
DIMENSIONIERUNG GEMÄSS ERSCHELLEUNGSPLANUNG
- 6.2 PRIVATE UND GEWERBLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 6.2.1 GEWERBLICHE GRÜNSTREIFEN IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN
MEHRZWECKSTREIFEN; MIN. 3-5 M BREIT, MIN. AUF 75% DER
JEWELIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN MIN. 2-REIHIG BEPFLANZT.
- 6.2.2 TRENNGRÜN IM GEM.B., GGFS. IN VERBINDUNG MIT EINER LÄRM-
SCHUTZMASSNAHME (WALL UND/ODER WAND)
ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZSTRIPSEN AUS HEISTERN
UND STRÄUCHERN AUF MIN. 75 % DER LÄNGE;
HEISTERANTEIL MIN. 10 %
- 6.2.3 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 6.2.4 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (LAUB- ODER OBSTBÄUME) IM WA
OHNE STANDORTFESTLEGUNG; MIN. EIN BAUM JE 300 QM
ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSLÄCHE
- 6.2.5 ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRANDEIN-
GRÜNUNG AUF MIN. 50% DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GRUND-
STÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIN. 5%
- 6.3 ZU ZIFF. 6.1 MIT 6.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S.
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 6.4 VORH. UND ZU ERHALTENDE EINZELBÄUME INNERHALB DES
GELTUNGSBEREICHES (3 BÄUME AN DER ST 2141)
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
CA. 52.000 QM

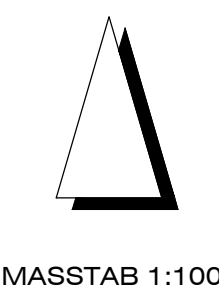
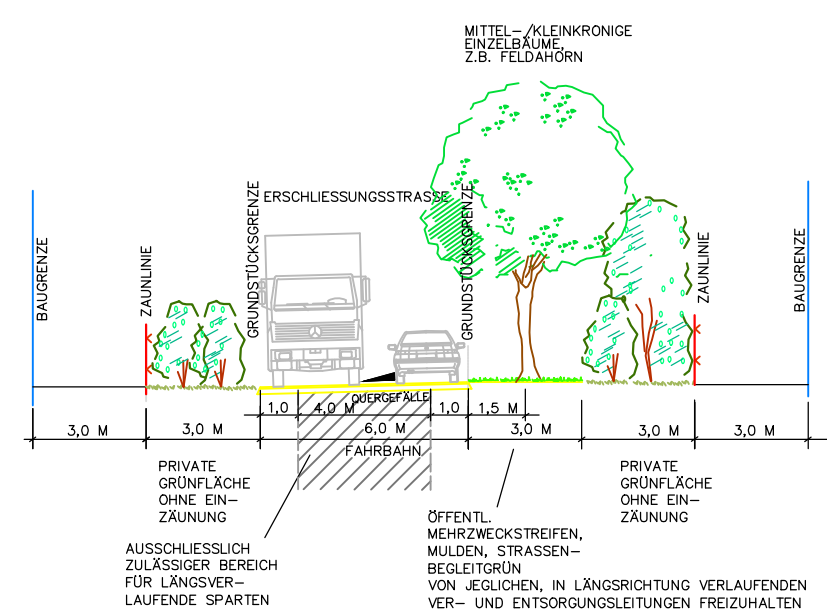
7.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANISCHE HINWEISE

1. MASSANGABEN
2. GEBÄUDEBESTAND
3. FLURSTÜCKSGRENZEN UND
FLURNUMMERN
4. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG (PARZELLIERUNG)
5. VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN IM WA
6. VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN IM GE m.B.
7. VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN IM MI
8. BEKANNTE BODENDENKMÄLER
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
9. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
10. HÖHENLINIEN
11. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
12. VORH. BELEUCHTUNGSKÖRPER
13. WASSERSENSIBLER BEREICH
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR
ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN

IV. REGELQUERSCHNITT A-A' M 1:200



BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"STADTFELD I"

GEMEINDE: SALCHING
REG.-BEZIRK: STRAUBING-BÖGEN
NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSS
2. BETEILIGUNG
3. SATZUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.02.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 08.11.2018 durchgeführt (Fristerstellung bis 30.11.2018). Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung first-u. form-gerecht hingewiesen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 22.10.2018 (Fristerstellung bis 30.11.2018) durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 08.04.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 15.04.2019 bis 20.05.2019 und erneut in der Fassung vom 23.05.2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom bis

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungs- u. Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayoB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

Der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiernit ausgesetzt.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

Die Gemeinde Salching hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB am den Bebauungs- mit Grünordnungsplan ersatzlich durch Aushang an der Amtstafel und allen Ortstafeln bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in Kraft.

Salching, den
Alfons Neumeier (1. Bürgermeister)

23.05.19 Erneuter Auslegungs-
bedarf
12.02.19 (12.02. u. 08.04.2019)
Auslegungsschluss v. 12.03.2018
GeB Anlass von
Gepr. MÄRZ 2018 ES
Beo. MÄRZ 2018 HÜ

AUFGESTELLT
VEREINBAR
154 792

17-113
dipl.-Ing. gerhard eckel
landschaftsarchitekt
FON 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRÄUNIG-KOW-SIR 3, 94327 BOCH
Hofstraße 10, 94327 Bogen