

# **Bebauungsplan**

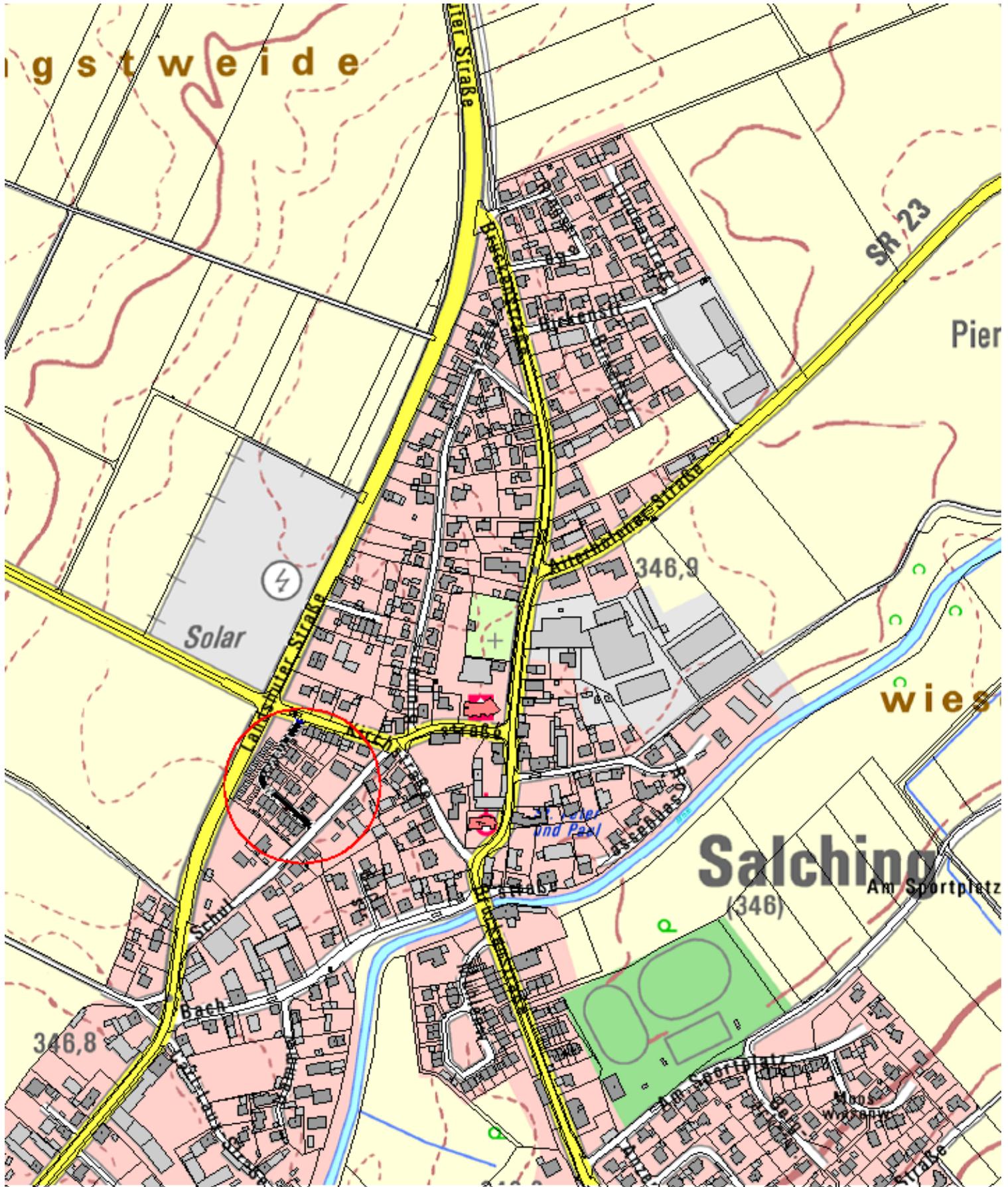
## **„Opperkofener Weg“**

<b>ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>OBERPIEBING SALCHING STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN</b>
Planfassung vom Bekannt gemacht am	27.06.1962 01.06.1964
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	02.10.1980 03.10.1980
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	27.12.1984 13.02.1985
Deckblatt Nr. 3 vom Bekannt gemacht am	18.11.1993 17.12.1993

# Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Textliche Festsetzungen
3.	Planliche Festsetzungen
4.	Bebauungsplan
5.	Deckblätter

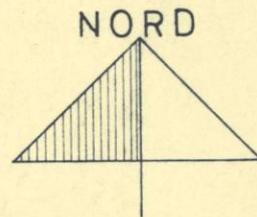
# 1. Übersichtsplan



## 2. Textliche Festsetzung

# B E B A U U N G S P L A N O P P E R K O F E N E R - W E G

GEMEINDE SALCHING - KREIS STRAUBING



M A S S T A B = 1 : 1 0 0 0

Die Planunterlagen entsprechen dem Stand der Vermessung vom Jahre 1962

Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Die Ergänzung des Baubestandes (ohne Messungsgenauigkeit) erfolgten durch das Architekturbüro Hans Kritschel, Landshut-Moniberg, Grünlandstr. 8, am 20.3.1962

Landshut, den 27.6.1962

Planfertiger:

*Hans Kritschel*

ARCHITEKTURBÜRO  
HANS KRITSCHEL  
8300 LANDSHUT  
MONIBERG, GRÜNLANDSTR. 8  
T E L E F O N 0871 - 3459

ORIGINAL

Der Bebauungsplanentwurf vom 27.6.1962  
mit Begründung hat vom 20.11.1962 bis 20.12.1962 in ..  
DER GEMEINDEKANZLEI.....öffentlich ausgelegen.  
Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich DURCH  
ANSCHLAG..... bekannt gemacht.  
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ~~28.3.1962~~ 10.4.63  
.....diesen Bebauungsplan gemäß § 10 .  
BBauG und Art.107 Abs.4 Bay. B.O. aufgestellt

..SALCHING..., den 16.4.63

*Westermeyer*

Bürgermeister



Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
Der Genehmigung liegt die EntschlieÙung vom 16. April 1964  
Nr. IV 6 ~~10001~~ 1202 zu 109..... zugrunde.



Landshut, den 12. Mai 1964

Regierung von Niederbayern  
i.A. ....

(Stengel)

Reg. Baudirektor

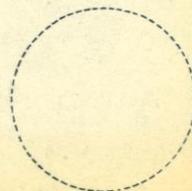
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung  
gemäß § 12 BBauG, das ist am 1. Juni 1964.....  
rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 1.6.64  
bis 30.6.64 in der Gemeindekanzlei.....  
öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungs-  
planes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden orts-  
üblich ..... durch Anschlag..... bekannt gemacht.

Salching, den 16.4.63

*Westermeyer*

Bürgermeister



# WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet nach § 3 Bau-NVO

1.12 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Bau-NVO:

bei E + DG	GRZ 0,4	GFZ 0,7
bei E + 1	GRZ 0,4	GFZ 0,7

1.2 Bauweise: offen

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm

1.4 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.35 bis 2.36

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.51 Dacheindeckung:

Material: Biberschwanzziegl zu 2.35  
Falzpfannen zu 2.36

Farbe: dunkelbraun

Ortgang: mindestens 16 cm Überstand

Traufe: mindestens 50 cm Überstand

1.52 Einfriedung:

Art: Holzlattenzaun

Höhe: über Straßenoberkante

Ausführung: Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunfelder durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 15 cm über Gehsteigoberkante.

1.53 zu 2.34 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Kellergaragen sind unzulässig.

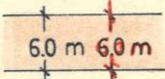
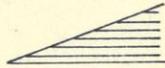
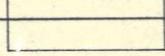
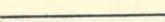
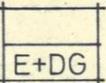
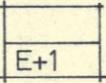
1.54 zu 2.35 Dachform: Satteldach 48 - 52°  
Kniestock: nicht über 0,80 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
E+DG Dachgaupen: bis 1,0 qm Vorderfläche zulässig  
Traufhöhe: nicht über 4,25 m

1.55 zu 2.36 Dachform: Satteldach 25°  
Kniestock: unzulässig  
E+1 Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Dachgaupen: unzulässig  
Traufhöhe: nicht über 6,50 m

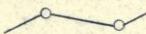
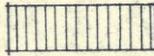
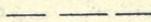
### 3. Planliche Festsetzung

## Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

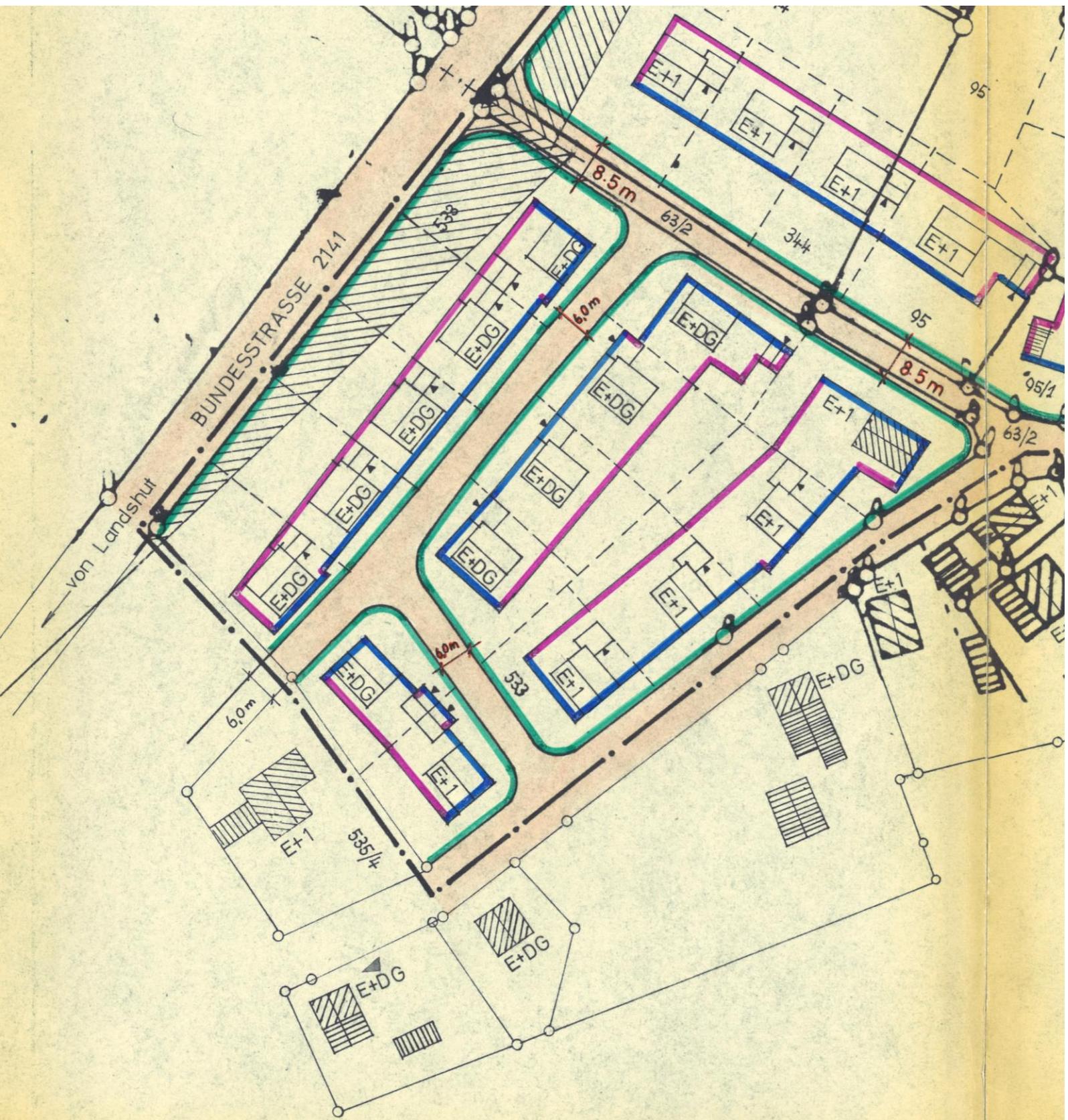
#### 2. Für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1  Grenze des Geltungsbereiches
- 2.2 Verkehrsflächen
- 2.21  Öffentliche Verkehrsflächen  
(vorh. Breite: schwarze Zahl)  
(gepl. Breite: rote Zahl)
- ~~2.22  Flächen für öffentliche Parkplätze~~
- 2.23  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden)
- 2.24  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie hellgrün (Grenze zwischen öffentlichen u. privaten Flächen)
- ~~2.25  Öffentliche Grünflächen~~
- ~~2.26  Öffentliche Grünflächen für besondere Zwecke~~
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung
- ~~2.31  zwingende Baulinie, rot Grenze zw. der bebaubaren u. der nicht bebaubaren privaten Grundstücksfläche~~
- 2.32  vordere Baugrenze, blau
- 2.33  seitliche u. rückwärtige Baugrenze, violett
- 2.34  Flächen für Garagen mit Zufahrt
- 2.35  zulässig Erdgeschoß u. ausgebautes Dachgeschoss
- 2.36  zulässig Erdgeschoß u. 1 Vollgeschoss

## 3. Für die planlichen Hinweise:

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 3.1 |  | bestehende Grundstücksgrenze  |
| 3.2 | 365   | Grundstücksplannummer   |
| 3.3 |  | vorhandene Wohngebäude  |
| 3.4 |  | vorhandene Nebengebäude   |
| 3.5 |  | Teilung der Grundstücke im Rahmen<br>einer geordneten baulichen Entwicklung |

# 4. Bebauungsplan



# Original



grün = Original  
orange = Deckblatt 1  
lila = Deckblatt 2  
gelb = Deckblatt 3

## Deckblatt Nr. 1

Vereinfachte Änderung nach § 13 BbauG

Des Bebauungsplanes „Opperkofener Weg“

Gemeinde: Salching  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk: Niederbayern

Begründung: Die geplante Erweiterung des bestehenden Nebengebäudes ist bei dem gegebenen Gebäudebestand und den gestalterischen Anforderungen des Bebauungsplanes nur durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchführbar. Die beantragte Erweiterung ist für den Bauherrn dringend notwendig.

Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke stimmen dieser Änderung zu.

Bauherr: Fl.-Nr. Johann Wininger

Nachbarn: Fl.-Nr. Pleng Peter  
Johann Petschl  
Josef Troppmann

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 02.10.1980 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BbauG als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Aiterhofen 03.10.1980

1. Bürgermeister

Die Änderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BbauG, das ist am 03.10.1980 rechtsverbindlich.

(Siegel)

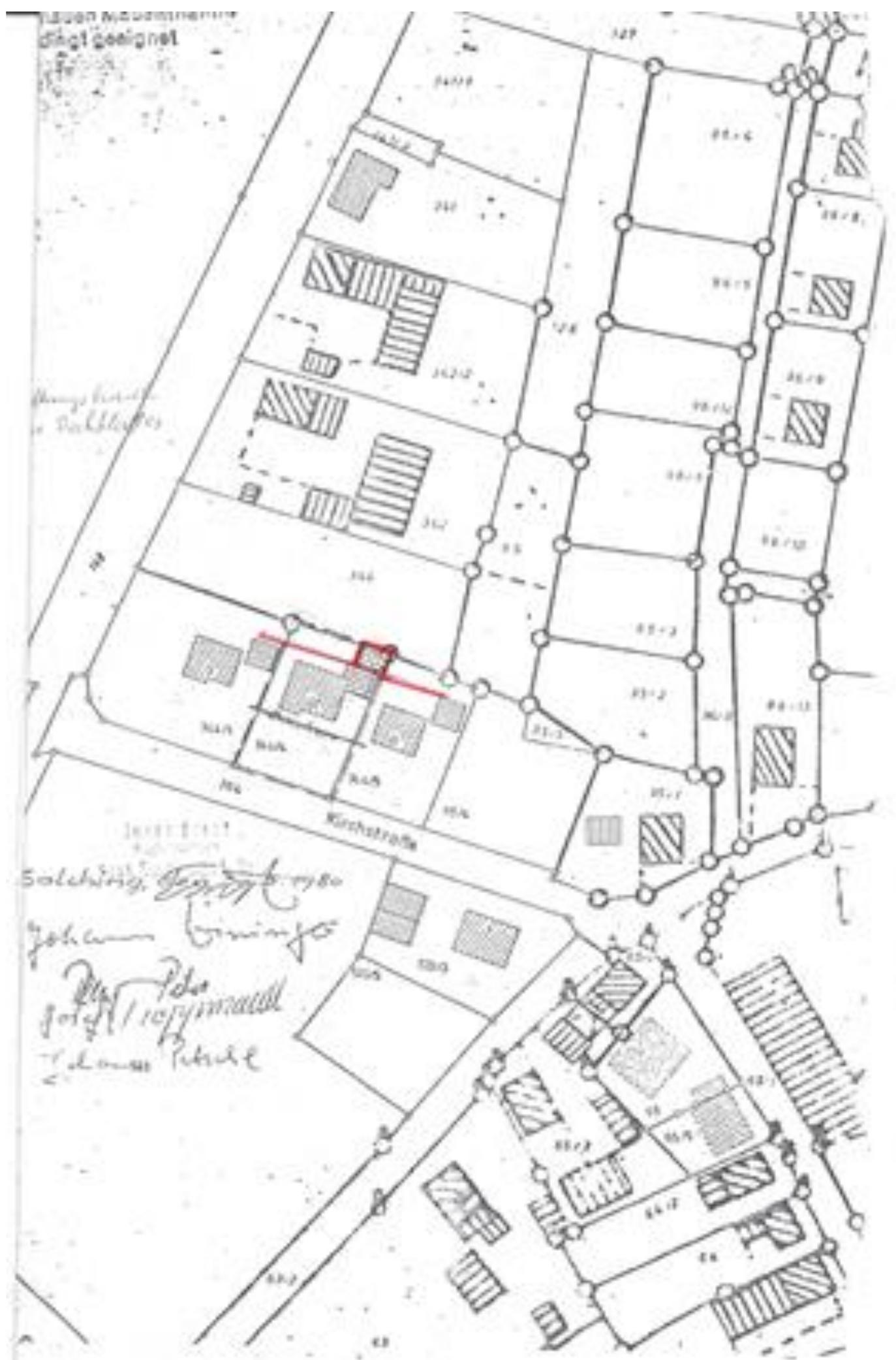
Aiterhofen 03.10.1980

1. Bürgermeister

1800 Maßstab  
1:1000

Handwritten notes in the upper left corner.

Soldateng. 1800  
Johann Gering  
Pda  
Gottf. Hoffmann  
L. L. L. L.



# Original



- grün = Original
- orange = Deckblatt 1
- lila = Deckblatt 2
- gelb = Deckblatt 3

## Deckblatt Nr. 2

Vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG des Bebauungsplanes  
"Opperkofener Weg"

Gemeinde: Salching  
Landkreis: Straubing-Bogen  
Reg. Bezirk: Niederbayern

Änderung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Opperkofener Weg" soll geändert werden. Das Grundstück Fl. Nr. 342 der Gemarkung Salching soll ganz aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieses Grundstück noch als Fl. Nr. 344 und Fl. Nr. 95 der Gemarkung Salching bezeichnet.

Begründung: Die im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehene nicht bebaubare Immissionsschutzfläche ist für den landwirtschaftlichen Betrieb Troppmann festgelegt worden.  
Bei dem geplanten Bauvorhaben ist der Betriebsinhaber Herr Troppmann selbst Bauherr. Seine Landwirtschaft mit ca. 5 ha wird als Nebenerwerbsbetrieb geführt. Durch die geplante Wohnbebauung sind die benachbarten Wohngrundstücke nicht beeinträchtigt. Das geplante Wohnhaus erfüllt sogar eine gewisse Schutzfunktion hinsichtlich des landwirtschaftlichen Betriebes.

1. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 27.12.84 diese Änderung durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen.



Aiterhofen 13. Feb. 1985

.....  
.....  
.....

Richter  
1. Bürgermeister

2. Nach Anhörung der Beteiligten und Betroffenen hat die Gemeinde mit Beschluß vom 21.03.85 die Änderung durch Deckblatt Nr. 2 gemäß § 13 BBauG als Satzung beschlossen.



Aiterhofen 26. März 1985

.....  
.....  
.....

Richter  
1. Bürgermeister

3. Die Änderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das ist am 28.03.1985 rechtsverbindlich.



Aiterhofen 26. März 1985

.....  
i.A.   
.....

~~1. Bürgermeister~~

**Wagner**  
Stellv. Geschäftsstellenleiter





# Deckblatt Nr. 3

## A. FESTSETZUNGEN

### 1 Art und Maß der Baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich.

Bereiche unterschiedlicher Nutzung mit Bezeichnung.

Für die im B-Plan von A bis H bezeichneten Gebäudegruppen und den Gebäudetypen a-g werden folgende Festsetzungen getroffen:

Gebäudegruppe	GRZ (Hochbauten)	GRZ (\$19 BauNVO)	GFZ	Bauweise	Anzahl der maximalen Wohneinheiten (WE)
A Parz.1	0,4	0,8	1,2	offene	12 WE
B Parz.2-6	0,4	0,4	0,8	offene	5 WE
C Parz.7-11	0,4	0,4	0,8	offene	5 WE
D Parz.12-14	0,4	0,4	0,8	offene	3 WE
E Parz.15-18	0,4	0,4	0,8	offene	4 WE
F Parz.19	0,4	0,4	0,8	offene	1 WE
F Parz.20	0,4	0,4	0,8	offene	1 WE
G Parz.21	0,4	0,4	0,8	offene	4 WE
H	nicht maßgebend			geschlossene	0 WE
für das gesamte Baugebiet max.					35 WE

\*1 Zulässige Wandhöhen, gemessen vom natürlichen bzw. von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Gelände, siehe Festsetzungen über die jeweiligen Gebäudetypen

\*2 Abweichende Bauweise wie folgt:

- Bei Grenzbauten wird die Außenkante Dachrinne als Grenzwall definiert.

- Die Abstandsflächen werden gemäß §22 Abs. 4 BauNVO i.V. mit Art 7 Abs.1 und Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayBO modifiziert. Die Regelung ist nachfolgend (siehe Baukörperarten) parzellenbezogen konkretisiert.

Gebäudetypen:

#### a Hauptgebäude Einzelhaus

Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite mind. 1,3:1,0 unter Einhaltung der Abstandsflächen können die Baugrenzen um max. 2,5 m überschritten werden.

Taufseitige Wandhöhe  $\leq 6,20$  m,  
symmetrisches Satteldach

II Vollgeschoße

I Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß

die dazugehörigen Garagengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

#### b Reihenmittelhaus

Taufseitige Wandhöhe  $\leq 6,40$  m,  
symmetrisches Satteldach

II Vollgeschoße

I Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß

Der Typ b kann innerhalb der Baugrenzen bis maximal 2m (nördliche Abstandsfläche, Taufseite) an den Eigentümerweg herangebaut werden.

#### c Reihenendhaus

Taufseitige Wandhöhe  $\leq 6,40$  m,  
symmetrisches Satteldach

II Vollgeschoße

I Dachgeschoß als Nicht-Vollgeschoß

Der Typ c kann innerhalb der Baugrenzen bis maximal 2m (nördliche Abstandsfläche, Taufseite) an den Eigentümerweg herangebaut werden.

Der Typ c kann giebelseitig bis maximal 2m an die jeweilige Grundstücksgrenze innerhalb der erlauten Baugrenzen im Bereich der Parzellen 14 und 15 herangebaut werden.

**d** Gerätehäuschen zu b und c

Wenn Gerätehäuschen festgesetzt sind, sind diese nur im Bereich der beschriebenen Flächen, ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen zulässig

Traufseitige Wandhöhe  $\leq 2,75$  m,

Pultdach vom Wohnhof zur Grundstücksgrenze ansteigend

Verkleidung aus Holz bis in den Sockelbereich

Art. 6 Abs. 6 wird ausgeschlossen.

**e** Garagengebäude

Traufseitige Wandhöhe  $\leq 3,00$  m,

symmetrisches Satteldach

bei Gebäudegruppe H sind im Bereich der Giebelansichtsflächen die Dachflächen abzuwalmen

Verkleidung aus Holz bis in den Sockelbereich (nur bei Gebäudegruppe H)

**f** niedriger Geschoßwohnungsbau

Traufseitige Wandhöhe  $\leq 7,00$  m,

symmetrisches Satteldach

II Vollgeschoße

I Dachgeschoß als Vollgeschoß

Notkamine sind nicht zwingend vorgeschrieben.

**g** Tiefgaragen-Rampengebäude

Traufseitige Wandhöhe  $\leq 3,00$  m,

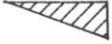
Pultdach an das Hauptgebäude angelehnt DN 15-25°

Der Typ g (auch mit Nutzfläche > 50 qm) kann traufseitig bis maximal 1m an die entsprechende Grundstücksgrenze herangebaut werden (nur bei Parzelle 1).

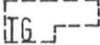
## 2 Baulinien, Baugrenzen:

- 2.1  Baugrenze (§23 Abs.3 Satz 2 BauNVO ist in Teilbereichen vgl. Gebäudetypen ausgeschlossen).

## 3 Festsetzungen durch Planzeichen für Verkehrsflächen/Stellplätze und Grünflächen

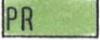
- 3.1  Sichtdreieck 110/10m gemäß RAS-K
- 3.2  Straßenbegrenzungslinie
- 3.3  Fahrspur asphaltiert mit Breitenangabe und 2m öffentlichem Grünstreifen. Im Bereich des Grünstreifens werden Straßenbegleitgrün, öffentliche Parkplätze, Straßenleuchten und Verteilerschränke integriert.
- 3.4  Nicht versiegelte befestigte Bereiche. Sie sind für das gesamte Baugebiet in der Materialwahl einheitlich als Pflasterbelag mit breiter Rasenfuge zu gestalten.
- 3.5  Belagwechsel einheitlich für das gesamte Baugebiet
- 3.6  Stellplatz privat  
von der Lage her flexibel, jedoch in Abstimmung mit dem Straßenbegleitgrün od. anderen Einbauten; Kosten für Änderungen abweichend von der bestehenden Planung von Bordsteinabsenkungen, Baumverpflanzungen usw. müssen vom jeweiligen Bauwerber getragen werden.
- 3.7  Parkplatz öffentlich
- 3.8  privater Eigentümerweg mit Breitenangabe und mit Belag aus Ziff. 3.5

3.9  privater Fußweg wassergebunden mit Breitenangabe incl. Grünstreifen

3.10  Fläche für Tiefgaragen

3.11  Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt ist einzuhausen vgl. Gebäudetypen "g". Tiefgarage ist nur für Gruppe A zulässig.

3.12  zu erhaltender Baumbestand

3.13  private Grünfläche darf nicht eingezäunt werden.

3.14  lagerichtig zu pflanzender Baum  
Mindestpflanzqualität:  
bei Obstbäumen: Hochstamm, 4 x verpflanzt,  
Stammumfang 18-20 cm  
sonstige Bäume: Hochstamm, 4 x verpflanzt,  
mit Drahtballen,  
Stammumfang 18-20 cm

3.15  von der Lage flexibel zu pflanzender Baum  
Mindestpflanzqualität: 4 x verpflanzt,  
mit Drahtballen  
Stammumfang 18-20 cm

3.16  von der Lage flexibel zu pflanzender Baum  
Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt,  
mit Drahtballen  
Stammumfang 14-16 cm

3.17  Kinderspielplatz

#### 4 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen:

4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.2  Hauptfistrichtung

#### 5 Allgemeine Festsetzungen zur Baugestaltung durch Text:

5.1 Dachneigung: 28-35 °

5.2 Ortgang: max. Dachüberstand 0,80 m ab Vorderkante Konstruktion

5.3 Traufe: max. Dachüberstand 0,80 m ab Vorderkante Konstruktion

5.4 Dachdeckung:  
Hauptgebäude: Ziegel naturrot  
Nebengebäude: Ziegel naturrot, Blechdeckung

5.5 Dachgauben:  
zulässig ab einer Dachneigung von 30° bei insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge je Seite; die Gaube muß ein stehendes Format haben; die Vorderansichtsfläche pro Gaube beträgt max. 2,0 qm;

5.6 Dachflächenfenster:  
zulässig; max. Breite ist Sparrenabstand (ca. 65 cm).

5.7 Außenputz:  
Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen (Altdeutscher Glattputz mit Kellenstrich);  
Verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

5.8 Sockelausbildung:  
Sichtbar abgesetzte Sockel sind bei Putzfassaden unzulässig; der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.

- 5.9 Farbgebung:  
Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne.  
Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt.  
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne.
- 5.10 Garagentore sind mit Holz zu verkleiden.
- 5.11 Für die Fenster sind quadratische bzw. stehende Rechteckformate zu verwenden.
- 5.12 Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschaftsantenne (bzw. Post-Fernsehkabel) anzuschließen. Die Errichtung eigener Fernseh- und Rundfunkantennen ist unzulässig.
- 5.13 Einfriedungen:  
Für Einfriedungen sind durchgehende Streifenfundamente unzulässig; für die Zaunpfosten sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen.
- Im Bereich der Vorgärten der Gebäudegruppen A,B,C,D und E sind Einfriedungen und Hecken unzulässig, außerhalb der genannten Gruppen sind zusätzlich senkrechte Holzlattenzäune naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen Einfriedungen der Gebäudegruppen B,C,D und E (Reihenhäuser) Sichtschutzwände bis max. 2m Höhe und 5m Länge gemessen vom Hauptbaukörper in einfacher Holzkonstruktion einheitlich gestaltet zulässig.
- 5.14 Stützmauern:  
Aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern nicht notwendig und deshalb unzulässig.
- 5.15 Eingänge:  
Die Hauseingänge dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen bzw. von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.

## 6 Immissionsschutz:

Durch den Verkehrslärm auf der St2141 werden die Orientierungswerte (DIN 18005) eines "Allgemeinen Wohngebietes" von

tagsüber	55 dB(A) und
nachts	45 dB(A)

um bis zu 7 dB(A) überschritten (vgl. Schallschutzbetrachtung kann bei der Gemeinde eingesehen werden).

zur Berücksichtigung des Verkehrslärms werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 6.1 Entlang der Baugebietswestgrenze ist eine geschlossene Garagenzeile mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über Erdgleiche zu errichten. Zwischenräume sind mindestens auf 3 m Höhe durch massive Wände mit einem Flächengewicht von  
> 10 kg/m<sup>2</sup>  
zu verschließen.
- 6.2 In Aufenthaltsräume sind mindestens Fenster der Schallschutzklasse III nach VDI 2719 einzubauen.
- 6.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind über vorgelagerte Wintergärten zu belüften oder alternativ mit fensterunabhängigen, schallgedämmten (Einfügungsschalldämmmaß > 25 dB(A)) Lüftungsanlagen auszurüsten.
- 6.4 Die gelegentlich möglichen Geruchsbeeinträchtigungen durch den Landwirtschaftsbetrieb auf Fl:Nr.43 und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

## 7. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekturbüros Garnhartner und Schober ist in den Bebauungsplan des Architekturbüros Köckeis integriert.

### 7.1 Festgesetzte Bepflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume auf öffentlichen/privaten Grünflächen sind von der Gemeinde/von Privat zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestpflanzqualitäten siehe Festsetzungen durch Planzeichen.

Soweit keine Art angegeben ist, ist die Auswahl aus folgender Artenliste zu treffen:

ACA	Acer campestre	Feld-Ahorn
APL	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
APS	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
BPE	Betula pendula	Birke
CBE	Carpinus betulus	Hainbuche
FEX	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
PAV	Prunus avium	Vogel-Kirsche
QRO	Quercus robur	Stiel-Eiche
SAU	Sorbus aucuparia	Eberesche
TCO	Tilia cordata	Winterlinde
APF	Apfel	
BIR	Birne	
KIR	Kirsche	
ZWE	Zwetschge	
WAL	Walnuß	

### 7.2 Allgemeine Bestimmungen für Pflanzungen im Baugebiet

#### Pflanzzeitpunkt

Alle festgesetzten Bepflanzungen müssen in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen bzw. Gebäude folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden.

#### Nicht zu verwendende Pflanzen

Für alle privaten Anpflanzungen, die in den öffentlichen Raum oder in die freie Landschaft wirken, insbesondere für Anpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen gilt: Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau ohne gelb gefärbte Nadelgehölze (z. B. Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten) dürfen nicht verwendet werden.

#### Gütebestimmungen

Alle zu pflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Sie müssen aus heimischem Saatgut stammen.

### 7.3 Oberflächenwasser

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück als Brauchwasser zu verwenden oder zur Versickerung zu bringen.

Die hierfür erforderlichen Einrichtungen (Zisternen, Rückhalteteiche, Sickerschächte, o. ä.) sind im Eingabeplan nachzuweisen.

Überlaufeinrichtungen von oben beschriebenen Einrichtungen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

#### 7.4 Spielplatz

Der Spielplatz auf der durch Planzeichen dafür festgesetzten Grünfläche ist öffentlich zu widmen. Er ist an der Ostseite durch Gehölzpflanzungen einzugrünen. Die entsprechenden DIN-Normen (v. a. DIN - 18034 Spielplätze für Wohnanlagen) sind zu beachten.

#### 7.5 Öffentliche Grünflächen

Der öffentliche Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße ist als Rasenstreifen auszubilden und von der Gemeinde dauerhaft zu erhalten. Die Parkbuchten in diesem Bereich sind als wasserdurchlässige Flächen mit Rasenpflaster auszuführen.

#### 7.6 Private Grünfläche an der Staatsstraße

Die private Grünfläche entlang der Staatsstraße ist als Rasen-/Wiesenfläche mit der festgesetzten Bepflanzung auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege der Fläche obliegt den Eigentümern.

Festgesetzte Bäume s. 7.1.

Die Garagenfront ist zur Staatsstraße hin auf ein Drittel der Länge durch Bepflanzung mit heimischen Sträuchern einzugrünen. Die Pflanzung erfolgt mehrreihig, aufgeteilt in 3-4 Abschnitte, vorrangig als Unterpflanzung der festgesetzten Bäume.

Pflanzabstände: 1m

Mindestpflanzqualität: Sträucher 2xv, 60-100

Artenliste:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### 7.7 Tiefgarage

Die Tiefgarage ist zu begrünen. Hierfür ist eine Mindestüberdeckung mit Erdreich von 50 cm zu gewährleisten. Im Bereich von festgesetzten Bäumen ist eine Mindestüberdeckung von 80 cm sicherzustellen.

#### 7.8 Abstände zu Leitungen

Sämtliche unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zur Stammitte von festgesetzten Bäumen verlegt werden. Weiterhin sind die Bepflanzungsmaßnahmen mit der OBAG abzustimmen.

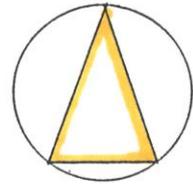
#### 7.9 Gartengestaltung

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre "Mein Garten" des Landkreises Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG M= 1/1000

"OPPERKOFENER WEG" - DECKBLATT NR.3



GEMEINDE:

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:

LANDKREIS:

REG.-BEZIRK:

SALCHING

AITERHOFEN

STRAUBING-BOGEN

NIEDERBAYERN

## Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschuß § 2 Abs. 4 BauGB:

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching hat in der Sitzung vom 16.09.1993 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Opperkofener Weg" im Bereich der FlNr. 533 der Gemarkung Salching beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 17.09.1993.

## VERFAHREN DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG:

### Billigung des Vorentwurfes:

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching billigt mit Beschluß vom 16.09.1993 den Vorentwurf vom 16.09.1993 zur Bebauungsplanänderung "Am Opperkofener Weg" durch Deckblatt Nr.3.

### Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Gemeinde Salching hat in der Zeit vom 11.10.1993 - 29.10.1993 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.1993 am Aufstellungsverfahren beteiligt. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 18.11.1993.

### Billigung des Entwurfes:

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching billigt in der Sitzung vom 18.11.1993 den Entwurf des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" in der Fassung vom 18.11.1993.

### Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes Deckblatt Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" in der Fassung vom 18.11.1993, erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.12.1993 vom 27.12.1993 bis 28.01.1994, den Bürgern wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Parallel dazu wurden die entsprechenden Träger öffentlicher Belange, mit Bedenken und Anregungen mit Schreiben vom 16.12.1993 nochmals beteiligt. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 10.02.1994.

### Satzung (§ 10 BauGB, Art. 91 BayBO):

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching hat in der Sitzung vom 10.02.1994 den Entwurf des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" in der Fassung vom 10.02.1994 als Satzung beschlossen.

Salching, den 16.03.94



F. Richter  
1. Bürgermeister

### Genehmigung und Anzeige des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB)

Das LA Straubing hat mit Bescheid Nr. 42-610 vom 7.4.94 erklärt, daß der Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht geprüft wurde und keine Rechtsvorschriften verletzt wurden.

Straubing, den 7.4.94

Richtarsky

Richtarsky  
Reg. Amtsrat

### Inkrafttreten (§ 12 BauGB):

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 20.04.94 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Aiterhofen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Salching, den 18.04.94

F. Richter  
1. Bürgermeister

### PLANUNG:

Architekturbüro  
Hans Köckels  
Hans Holbein-Str. 23, 94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/28393, Fax.: 0991/28394

H. Köckels

Deggendorf, den 18.11.1993/10.02.1994

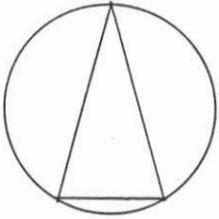


Landschaftsarchitekten  
J. Garnhartner + U. Schober  
Böhmerwaldstr. 42, 94469 Deggendorf  
Tel.: 0991/28393, Fax.: 0991/28394

i. V. Holbein



NORDEN



# BEBAUUNGSPLAN "OPPERKOFENER WEG"

DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE:  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:  
LANDKREIS:  
REG.-BEZIRK:

SALCHING  
AITERHOFEN  
STRAUBING-BOGEN  
NIEDERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN**



ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000

## ARCHITEKTURBÜRO

Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23  
94469 Deggendorf;  
Tel.: 0991/28393  
Fax.: 0991/28394

Salching/  
Deggendorf, den

*H. Köckeis*  
18.11.1993  
10.02.1994

## LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

J.Garnhartner + U.Schober  
Böhmerwaldstr. 42  
94469 Deggendorf;  
Tel.: 0991/4028  
Fax.: 0991/4633

*i.V. Helber*

INHALTSANGABE

1. Raumordnung und Landesplanung
2. Kommunale Entwicklungsplanung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.1 Bebauungsplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Landschaftsplan
4. Bestandsaufnahme und Bewertung
- 4.1 Lage und Größe
- 4.2 öffentliche/kirchliche Einrichtungen
- 4.3 Topographische Verhältnisse
- 4.4 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz
- 4.5 Landschaft und Natur (Büro Garnhartner u.Schober)
- 4.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung
- 4.5.2 Naturräumliche Gegebenheiten
- 4.5.3 Planungsvorgaben
5. Planungen und Gegebenheiten
- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:
- 5.2 Gemeinbedarf
- 5.3 Sport- und Spielanlagen
- 5.4 Sondernutzungen
- 5.5 Verkehr
- 5.5.1 Überörtlicher Verkehr
- 5.5.2 Örtlicher Verkehr
- 5.5.3 Schienenverkehr
- 5.5.4 Personennahverkehr
- 5.6 Versorgung
- 5.6.1 Trink- und Brauchwasser
- 5.6.2 Stromversorgung
- 5.6.3 Gasversorgung
- 5.6.4 Fernwärme
- 5.6.5 Post- und Fernmeldeanlagen
- 5.7 Entsorgung
- 5.7.1 Abwasserbeseitigung
- 5.7.2 Abfallbeseitigung
- 5.8 Grünflächen
- 5.9 Wasserwirtschaft
- 5.9.1 Wasserflächen
- 5.9.2 Hochwasser
- 5.9.3 Grundwasser
- 5.9.4 Schutzgebiete
- 5.10 Immissionsschutz
- 5.10.1 Verkehrslärmeinwirkungen
- 5.10.2 Landwirtschaftliche Nutzungen
6. Städtebauliche Zielsetzung
- 6.1 Vorbemerkungen
- 6.2 Anlaß der Planung
- 6.3 Planungsziele
- 6.4 Lösung der Planungsaufgabe
- 6.4.1 Städtebau/Erschließung/Stellplätze
- 6.4.2 Grünordnung (Büro Garnhartner u. Schober)
- 6.5. Flächenbilanz
7. Kosten und Finanzierung
8. Verfahrensablauf
9. Anlage: Grünordnerische Bestandsaufnahme

## **1. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Änderung des Bebauungsplanes "Opperkofener Weg" durch Deckblatt Nr.3 nicht bekannt.

## **2. KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG**

Eine Kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

## **3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG**

### **3.1 Bebauungsplan**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Am Opperkofener Weg", rechtskräftig seit 01.06.1964, ist der zur Änderung beabsichtigte Teilbereich (FINr. 533 der Gemarkung Salching mit einer Fläche von 10.641 qm) als WR= reines Wohngebiet ausgewiesen. Infolge der Nähe zum Dorfgebiet und der Beeinträchtigung durch die Staatsstraße wird nach heutigen Gesichtspunkten der Gebietstyp eines WA= allgemeines Wohngebiet gewählt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching rechtskräftig seit 13.08.1986 ist das Gebiet als WR= reines Wohngebiet ausgewiesen.

### **3.3 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan besteht nicht

## **4. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **4.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfaßt das Grundstück FINr. 533. Das Planungsgebiet hat eine Größe von 1,0641 ha.

### **4.2 öffentliche/kirchliche Einrichtungen**

die Grundschule befindet sich in Salching;  
die Hauptschule befindet sich in 4 km Entfernung in Leiblfing;  
ein Kindergarten befindet sich Oberpiebing;  
die kath. Kirche befindet sich in Salching;

### **4.3 Topographische Verhältnisse**

Das Planungsgebiet besteht aus einer annähernd planebenen derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche.

### **4.4 Bewertung der angrenzenden Bereiche, vorhandene Bausubstanz**

Die Staatsstraße bildet im Westen den Abschluß von Salching. Im Norden befinden sich Einfamilienhäuser genehmigt nach Bebauungsplan "Opperkofener Weg". Im Osten grenzt das Dorfgebiet der Gemeinde Salching mit Wohnbebauung, zum Teil stillgelegte landwirtschaftliche Betriebe bzw. weiter entfernt noch intakte landwirtschaftliche Hofstellen. Die baulichen Anlagen sind von der Höhenentwicklung her unterschiedlich, bewegen sich aber zwischen ein und zwei Vollgeschoße mit ausbaufähigem bzw. ausgebautem Dachgeschoß. Das Erdgeschoßniveau liegt z.T. bis 80 cm über Geländeniveau so daß sich traufseitige Wandhöhen bis ca. 7,00 m ergeben.

## **4.5 Landschaft und Natur (Büro Garnhartner u.Schober)**

### **4.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Planungsbereich wird intensiv ackerbaulich genutzt. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. An Gehölzbeständen finden sich eine Winter-Linde an der Staatsstraße sowie verschiedene Einzelbäume in benachbarten Privatgärten (vgl. Bestandsplan Anlage 1).

### **4.5.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum "Straubinger Gäu", das sich entlang der Aitrach bandartig in das Donau-Isar-Hügelland hineinzieht.

Die mächtige Lößauflage bewirkt eine hohe Bodenfruchtbarkeit und damit eine intensive landwirtschaftliche Nutzung.

Der hohe Nutzungsdruck führte zu einer extremen Verarmung an naturnahen Strukturen.

### **4.5.3 Planungsvorgaben**

Das Baugebiet liegt außerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebietes entlang der Aitrach.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen nennt als Zielvorgaben für die Gestaltung des Siedlungsbereiches:

- Ein- und Durchgrünung der Siedlungsbereiche mit heimischen Gehölzen, v.a. mit Obstgehölzen
- Minimierung von Flächenversiegelung und -verbrauch
- Versickerung/Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching sieht eine Eingrünung des Ortsrandes entlang der Staatsstraße vor.

## **5. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet WA

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ 0,4 (nur Hochbauten), vorhanden/geplant

GRZ 0,8 (incl. Tiefgaragen), geplant

GFZ 0,8 bei zwei Vollgeschosse, vorhanden/geplant

GFZ 1,2 bei drei Vollgeschosse, geplant

### **5.2 Gemeinbedarf**

entfällt

### **5.3 Sport- und Spielanlagen**

im Nordosten des Geltungsbereiches wird ein privater Kinderspielplatz ausgewiesen.

## 5.4 **Sondernutzungen**

entfällt

## 5.5 **Verkehr**

### 5.5.1 **Überörtlicher Verkehr**

Das zu beplanende Gebiet wird im Westen von der Staatsstraße St2141 tangiert.

### 5.5.2 **Örtlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet soll an die entsprechenden Gemeindestraßen angebunden werden:

im Norden Kirchstraße,  
im Osten Schulstraße.

### 5.5.3 **Schienerverkehr**

entfällt

### 5.5.4 **Personennahverkehr**

Busanbindungen sind vorhanden

## 5.6 **Versorgung**

### 5.6.1 **Trink- und Brauchwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anbindung an die bestehende gemeindliche Wasserversorgungsanlage (Wasserzweckverband zur Versorgung der Aitrachtalgruppe) in den Gemeindestraßen (Schulstraße, Kirchstraße).

### 5.6.2 **Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz der OBAG.

### 5.6.3 **Gasversorgung**

entfällt

### 5.6.4 **Fernwärme**

entfällt

### 5.6.5 **Post- und Fernmeldeanlagen**

Die Versorgung mit Post- und Fernmeldeanlagen erfolgt durch Anbindung an das bestehende Netz.

**5.7 Entsorgung**

**5.7.1 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an den gemeindlichen Mischwasserkanal in den Gemeindestraßen.

Zur Entlastung des Kanalsystems sind unter Ziff. 7.3 Festsetzungen getroffen worden.

**5.7.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt+Land.

**5.8 Grünflächen**

Verkehrsgrünflächen und private Grünflächen sind im Bebauungsplan der jeweiligen Situation entsprechend dargestellt näheres vgl. Ziff. 4.5 bzw. Ziff. 6.4.2 der Begründung.

**5.9 Wasserwirtschaft**

**5.9.1 Wasserflächen**

berühren das Baugebiet nicht

**5.9.2 Hochwasser**

eine Hochwassergefahr besteht laut Aussage der Gemeinde nicht

**5.9.3 Grundwasser**

mit Auftreten von Grundwasser im Kellerbereich ist nicht zu rechnen

**5.9.4 Schutzgebiete**

das Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone "militärischer Flughafen - Mitterharthausen"

**5.10 Immissionsschutz**

**5.10.1 Verkehrslärmeinwirkungen**

Die Orientierungswerte für ein "allgemeines Wohngebiet betragen nach DIN 18005, Mai 1987:

**tagsüber (6.00-22.00) 55 dB(A),**  
**nachts (22.00-6.00) 45 dB(A).**

Bei freier Schallausbreitung würden sich folgende Orientierungswertüberschreitungen durch die St2141 ergeben:

---

70 km/h	33m	45m	80m	
tagsüber	8	6	3	dB(A)
nachts	10	8	5	dB(A)

---

Durch die vorgelagerte Garagenzeile ergeben sich je nach Lage Pegelmin-  
derungen von

3 dB(A) bis 6 dB(A).

Sowohl im Norden als auch im Süden der geplanten Bebauung bestehen be-  
reits Wohngebäude in deutlich geringerer Entfernung zur St 2141. Durch  
diese Bebauung, die dort zu erwartenden Erweiterungen und auch in Verbin-  
dung mit der gepl. Gebäudeorientierung im Baugebiet werden die  
o.a.Überschreitungen reduziert.

Eine Überschreitung der Orientierungswerte ist insofern nur straßennah, und  
in den "derzeitigen Randbereichen", insbesondere in den oberen Stockwer-  
ken zu erwarten.

Während der Nachtzeit halten sich die Bewohner überwiegend innerhalb der  
Gebäude auf. Um eine vom Verkehrslärm ungestörte Nachtruhe zu errei-  
chen, sind Schlafräume und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftun-  
gen auszustatten.

Während des Tages wird eine höhere Lärmbelastung, beim gelegentlichen  
Lüftungsöffnen der Fenster, als zumutbar angesehen. Durch die vorgelagerte  
Garagenzeile soll ein lärmabgeschirmter Bereich für den Aufenthalt im Freien  
angeboten werden.

Die vorgeschlagene Bebauung stellt insofern einen Kompromß zwischen den  
Anforderungen des Schallschutzes, einer Anpassung an die Vorgaben der  
bestehenden Bebauung und einer kostengünstigen und flächenschonenden  
Bebauung dar.

(Die Berechnungen für die St2141 können bei der Gemeinde eingesehen werden).

## **5.10.2 Landwirtschaftliche Nutzungen**

Auf Fl.Nr.: 43 besteht ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit einem  
relevanten Zucht- und Mastschweinebestand. Der in Anlehnung an die VDI-  
Richtlinie ermittelte Geruchsabstand zu einem Wohngebiet zeigt eine mögli-  
che Beeinträchtigung für den südwestlichen Bereich des Baugebietes.

Nach Ansicht der Gemeinde Salching sind aus den folgenden Gründen, die  
gelegentlich am Baugebiet möglichen Geruchsbeeinträchtigungen durch den  
Landwirtschaftsbetrieb und die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der  
angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ortsüblich und insofern  
hinzunehmen:

- Es besten bereits mehrere Wohngebäude in wesentlich geringerer Entfer-  
nung zum Landwirtschaftsbetrieb.
- Das Baugebiet liegt außerhalb der Hauptwindrichtung zum Landwirt-  
schaftsbetrieb.

- Der Dorfgebietsabstand (90m) bzw. der Belästigungsabstand (45m) zum Landwirtschaftsbetrieb wird sicher unterschritten.

(Die Aufnahme und die Abstandberechnung für den o.a. Landwirtschaftsbetrieb können bei der Gemeinde eingesehen werden.)

## **6. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG**

### **6.1**

#### **Vorbemerkungen**

Infolge der Neuausweisung des Gewerbegebietes im Norden Salchings und der Nähe zur Bundeswehrkaserne Mitterharthausen bzw. zur Kreisstadt Straubing besteht in und um Salching eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die Ausweisung von wirtschaftlichen Reihenhausparzellen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) soll auch finanzschwächeren Familien den Bau bzw. Kauf von Eigenheim ermöglichen.

### **6.2**

#### **Anlaß der Planung**

Der Haus & Heim Wohnbau GmbH steht eine zusammenhängende Fläche im Bereich des Geltungsbereiches des seit dem 01.06.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Opperkofener Weg" zur Verfügung. Infolge der großzügig angelegten Baugrenzen bestünde zur Zeit die Möglichkeit einer dichteren Bebauung durch Reihen bzw. Kettenhäuser.

Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde wurde festgestellt, daß die rechtskräftige Planung insbesondere in diesem Teilbereich als nicht mehr zeitgemäß betrachtet werden kann, da vor allem die Belange des Immissionsschutzes nicht berücksichtigt wurden. Eine Umplanung wurde deshalb empfohlen.

Die Fa. Haus & Heim Wohnbau GmbH stellt den Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, um so das Planungsgebiet einer geordneten, den technischen Anforderungen des Immissionsschutzes gerechten Bebauung zuzuführen.

### **6.3**

#### **Planungsziele**

Unter Berücksichtigung der Vorstellungen von Gemeinde und Bauwerber soll auf der Basis von maximal 35 WE für das gesamte Baugebiet ein Konzept einer Reihenhaussiedlung ergänzt mit wenigen Eigentumswohnungen und freistehenden Einfamilienhäusern vor allem auch unter dem Gesichtspunkt der schwierigen schalltechnischen Komponente verwirklicht werden.

## 6.4 Lösung der Planungsaufgabe

### 6.4.1 Städtebau/Erschließung/Stellplätze

Ungünstige Randbedingungen mit der Staatsstraße St2141 im Westen des Baugebietes führten zu einer nach innen gerichteten Bebauung.

Das städtebauliche Konzept setzt sich aus Reihenhaushöfen in Verbindung mit niedrigem Geschößwohnungsbau im Norden, raumschließender Einzelhausbebauung als Übergang zum gewachsenen Ort im Osten und einer Lärmschutzbebauung (Garagenanlage) im Westen zusammen.

Eine ca. 5 m breite Anliegerstraße mit 2m öffentlichem Seitenstreifen für Straßenbegleitgrün bzw. Längsparker als Spange von der Kirchstraße zur Schulstraße angeordnet, erschließt die Wohnanlage primär. Die Gebäudegruppen "B" und "C" werden zusätzlich von der Anliegerstraße aus über private Wohnwege erschlossen.

Die Garagenanlage entlang der Staatsstraße schirmt das Wohngebiet vom Verkehrslärm ab.

Die Eigentumswohnanlage Gebäudegruppe "A" im Norden des Baugebietes wird von der bestehenden Gemeindestraße (Kirchstraße) aus erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

### 6.4.2 Grünordnung (Büro Garnhartner u. Schober)

#### 6.4.2.1 Ableitung der grünordnerischen Festsetzungen für den Bebauungsplan aus örtlichen und überörtlichen Planungszielen (vgl. Ziff. 4.5)

Eingrünung/ Durchgrünung des Baugebietes

Die im Bebauungsplan lagemäßig festgesetzten Bäume bilden das freiraumprägende Grüngerüst zur Individualität der Einzelparzellen. Bei der Gehölzartenwahl erfolgte eine Beschränkung auf heimische Gehölze, unter besonderer Berücksichtigung von Obstgehölzen, als typisches Element des dörflichen Siedlungsraums. Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Obstbäume auf öffentlichem Grün soll ferner ein verstärkter Bezug zu den heimischen Nutzpflanzen hergestellt werden. Dies erscheint umso wichtiger, als bei der relativ geringen Parzellengröße eine stärkere Verwendung von Obsthochstämmen im Privatbereich kaum zu erwarten ist.

Die Baumpflanzungen entlang der Staatsstraße auf der ausgewiesenen privaten Grünfläche sollen für eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes sorgen.

#### 6.4.2.2 Flächenversiegelung und Wasserhaushalt

Durch Festsetzung von Tiefgaragenbegrünung, wasserdurchlässiger Ausbildung der Parkbuchten entlang der Erschließungsstraße und der Garagenvorplätze in Verbindung mit der Festsetzung der Versickerung/Nutzung des auf den Parzellen anfallenden Niederschlagswassers wird ein Beitrag zur Realisierung kleinräumig geschlossener Wasserkreisläufe geleistet.

**6.5. Flächenbilanz**

6.5.1 Geltungsbereich ca. 10 640 qm

6.5.2 Verkehrsflächen

6.5.2.1 öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegleitgrün

Anliegerstraße, b= 5,00 m ca. 730 qm

Verkehrsgrünfläche mit Längsparker ca. 290 qm

-----  
Summe öffentliche Verkehrsfläche ca. 1 020 qm

6.5.2.2 private Verkehrsflächen

Eigentümerwege, b=3,00 m ca. 210 qm

Fußweg mit Grünstreifen, b=2,00 m ca. 135 qm

Fahrspur Garage (Südwesten) ca. 170 qm

-----  
Summe private Verkehrsfläche ca. 515 qm

6.5.3 private Grünfläche

Spielplatz ca. 150 qm

Grünfläche entlang der St2141 ca. 1 130 qm

-----  
Summe private Grünfläche ca. 1 280 qm

6.5.4 Nettobauland ca. **7 825 qm**

**7. KOSTEN UND FINANZIERUNG**

**7.1 öffentliche Erschließung**

7.1.1	Erschließungsstraße b=5,00 m 730 qm x 200 DM/qm	= 146.000,- DM
7.1.2	Beleuchtung 6 Stück x 2.500,- DM/Stück	= 15.000,- DM
7.1.3	Verkehrsgrünfläche 290 qm x 110,- DM/qm	= 31.900,- DM
7.1.4	Grunderwerb 1 020 qm x 84,- DM/qm	= 85.680,- DM
7.1.5	Kosten für die Entwässerung 146 lfm x 600,- DM/lfm	= 87.600,- DM
7.1.6	Ingenieurkosten pauschal	= 30.000,- DM

---

**7.2 Erschließungsbeitrag**

Summe 7.1 öffentliche Erschließung	396.180,- DM
- 10% Gemeindeanteil	- 39.618,- DM

---

Beitragsfähige Erschließungskosten 356.562,- DM

**Überschlägige Erschließungskosten**

356.562,- DM

-----  
7.825 qm

ca. 46 DM/qm

=====

**7.3 Anmerkung**

Bei der oben aufgeführten Kostenschätzung handelt es sich um eine überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten aufgrund von Erfahrungswerten.

Ein genauer Kostenvoranschlag kann erst nach Vorliegen der Objektplanung und aussagekräftiger Bodenuntersuchungen erfolgen.

**ARCHITEKTURBÜRO**

Hans Köckeis  
Hans-Holbein-Str. 23  
94469 Deggendorf;  
Tel.: 0991/28393  
Fax.: 0991/28394

**LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

J.Garnhartner + U.Schober  
Böhmerwaldstr. 42  
94469 Deggendorf;  
Tel.: 0991/4028  
Fax.: 0991/4633

*H. Köckeis*

*i.V. Halber*

Deggendorf, den 18.11.1993  
10.02.1994

## **8. VERFAHRENSABLAUF**

### **8.1 Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluß**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching beschließt in der Sitzung am 16.09.1993 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Opperkofener Weg" im Bereich der FINr. 533 der Gemarkung Salching.

### **8.2 Billigung des Vorentwurfes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching billigt mit Beschluß vom 16.09.1993 grundsätzlich den Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung "Am Opperkofener Weg" Deckblatt Nr.3 vom 16.09.1993.

### **8.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die Gemeinde Salching hat in der Zeit vom 11.10.1993-29.10.1993 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

### **8.4 Fachstellenanhörung**

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.1993 am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **8.5 Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung (TÖB) und der Beteiligung der Bürger**

In der Sitzung des Gemeinderates am 18.11.1993 wurden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

### **8.6 Billigung des Entwurfes**

Der Entwurf des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" vom 18.11.1993 wurde mit Beschluß des Gemeinderates Salching vom 18.11.1993 gebilligt.

### **8.7 Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" in der Fassung vom 18.11.1993, erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 17.12.1993 vom 27.12.1993 bis 28.01.1994; den Bürgern wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange, mit Bedenken und Anregungen aus 8.4 mit Schreiben vom 16.12.1993 nochmals beteiligt. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung am 10.02.1994.

### **8.8 Satzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Salching hat in der Sitzung vom 10.02.1994 den Entwurf des Deckblattes Nr.3 zum Bebauungsplan "Opperkofener Weg" in der Fassung vom 10.02.1994 als Satzung beschlossen.

Kr. SR 23

We g

ener

148/2

344/1

344/4

344/5

95/4

Kirchstraße

533/4

SL 214

PR

A 12WE

WA

Schulstraße

533/3

63

535

535/3

52

63/4

26

63/3

52/5

49

52/7

52/6

538

43



Legende

Projektbegrenzung

Laubbaum

Nadelbaum

Hecke

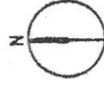
Ackerfläche

Projektbegrenzung



BPE  
FEX  
FSI  
PIC  
PNI  
TCO  
APF  
WAL

Birke  
Gemeine Esche  
Rot-Buche  
Fichte  
Schwarz-Kiefer  
Winterlinde



PROJEKT

GOP SALCHING  
„OPPERKOFER WEG“

PLANNHALT

BESTAND

PLANUNG

G+S

JOSEF GARNHARTNER + UDO SCHOBER · LANDSCHAFTSARCHITEKTEN · BDLA  
DIPL. ING<sup>e</sup> (FH) · 8360 DEGGENDORF · BÖHMERWALDSTR. 42 · TEL. 09 91/40 28 · FAX 46 33

DATUM  
23.9.1993

MASSTAB  
1 : 1000

PLAN-NR.  
401.2

