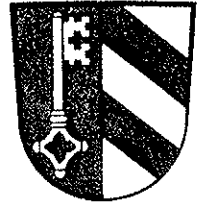


gemeinde  
salching - ndby.



bebauungsplan  
anzenthal+bergschndr.

Gemeinde : Salching  
VG Aiterhofen  
Straubinger str. 4  
8441 Aiterhofen  
1.Bgm. F. Richter

Gemeinde Salching

**Richter**  
1. Bürgermeister

Landkreis : Straubing - Bogen

Reg.Bezirk : Niederbayern

Architekt:

09.Jan. 1990

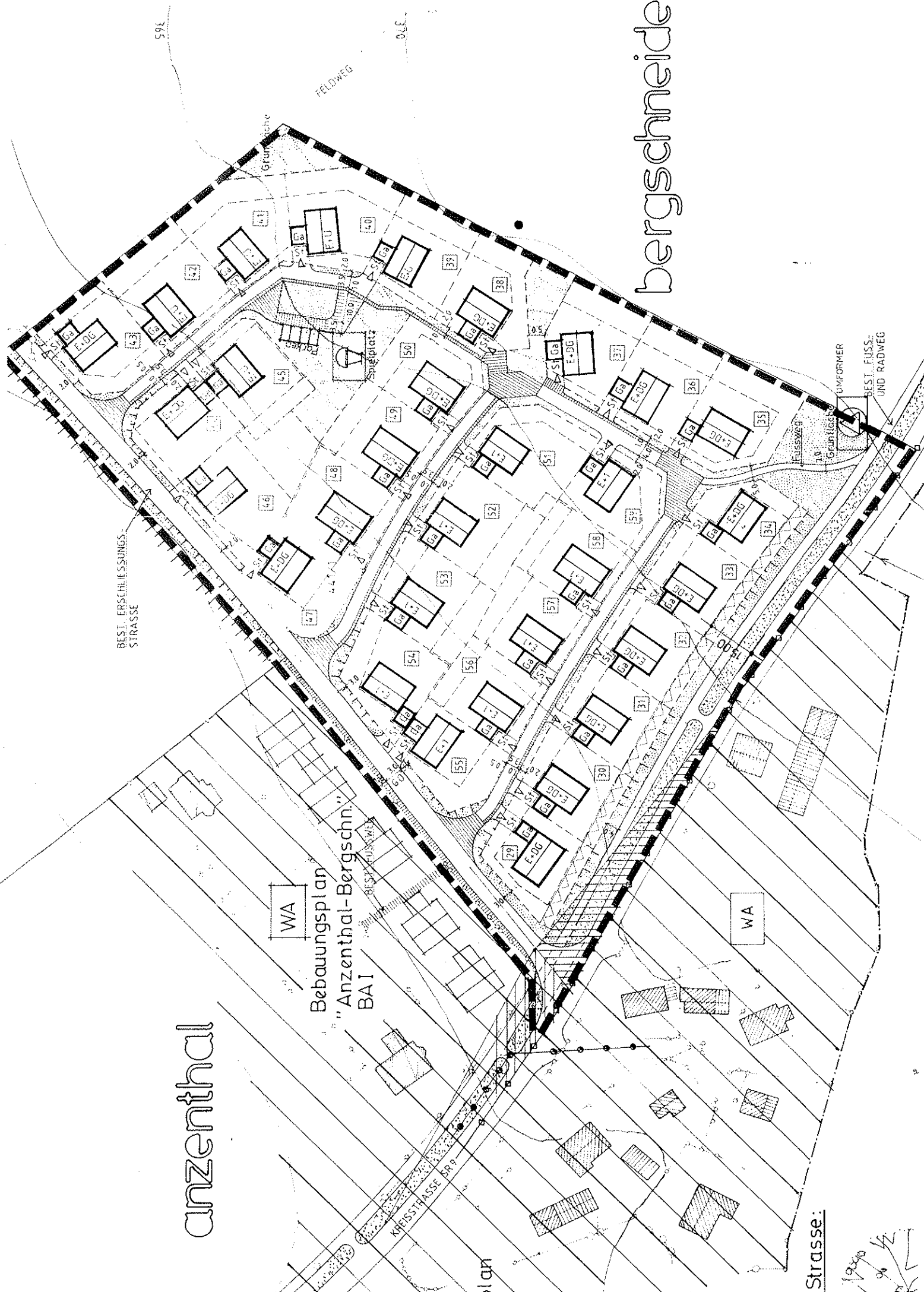
**j. scherm** dipl.ing.

8441 Salching - Brückenstr.10

09426 -1546

anzenthal

bergschneider



BEST. ERSCHLIESSTUNGSTRASSE

FELDWEG

Grünfläche

Spiegelplatz

FLUSSWEG

GRÜNFILIGER UMFORMER

WA

Bebauungsplan  
"Anzenthal-Bergschneider"  
BAI

WA

plan

Strasse:



## A. Festsetzungen durch Text

### 1.0.0. Bauweise

1.1.0. Offene Bauweise (o)

### 2.0.0. Mindestgrösse der Baugrundstücke

2.1.0. Bei den geplanten Hausgrundstücken 700 qm

2.2.0. Bei geplanten Doppelhäusern 300 qm je Haushälfte

### 3.0.0. Hauptgebäude

3.1.0. Dachform/Dachdeckung/Traufhöhe/Kniestock/Sockelhöhe/Fussbodenoberkante/Dachüberstände siehe planliche Festsetzungen.

3.2.0. Eingezogene Balkone strassenseitig unzulässig

3.3.0. Dachflächenfenster max. 0,70 qm Einzelgrösse

3.4.0. Einzelglasflächen bei fenstern nicht über 1,70 qm

### 4.0.0. Garagen und Nebengebäude

4.1.0. Dachform/Dachdeckung/Traufhöhe/Sockelhöhe/Fussbodenoberkante/Dachüberstände siehe planliche Festsetzungen.

4.2.0. Belag der Stellplätze von Garage bis zur öffentl. Verkehrsfläche mit Schwarzdecke unzulässig.

4.3.0. Zwischen Garagentor und öffentl. Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 mtr. für den Stellplatz freigehalten werden, der zur Strasse hin nicht eingezäunt werden darf und mit einer Regenauffangrinne abgeschlossen werden muss.

### 5.0.0. Einfriedungen

5.1.0. Strassenseitig:

5.1.1. Holzzaun mit senkrechten oder waagrechten Brettern oder Latten. Holzpalisaden-Zaun

5.1.2. Sockelhöhe max. 25 cm. Höhe des Zaunes ab Sockeloberkante max. 75 cm.  
Zaungesamthöhe max. 100 cm.

5.1.3. Gartentüren und Gartentore passend zum Zaun

5.2.0. Gartenseitig/Rückseitig:

5.2.1. Maschendrahtzaun mit Rohrpfeosten ohne Sockel

5.2.2. Höhe max. 125 cm über Gelände

### 6.0.0. Grünflächen

6.1.0. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen.  
Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan vom 8.11.89

6.2.0. Die rückseitigen Gärten sind gärtnerisch anzulegen.  
Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan vom 8.11.89

6.3.0. Entlang der Kreisstrasse SR 9 ist eine Bepflanzung zwingend.  
Festsetzungen nach dem Grünordnungsplan vom 8.11.89

Hinweis: Den Landwirten, deren Betriebe bzw. Betriebsflächen zum Bebauungsgebiet benachbart sind, wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung ihrer Betrieb und Flächen zugesichert. Der Bauwerber muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubmissionen tolerieren.

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1.0.0. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. (WA) Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

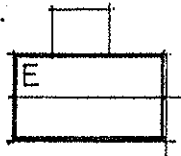
#### 1.2.0. Gemischte Baufläche/entfällt

#### 1.3.0. Gewerbliche Bauflächen/entfällt

#### 1.4.0. Sonderbauflächen/entfällt

### 2.0.0. Mass der baulichen Nutzung

2.1.1. Geplantes Wohngebäude mit höchstzuläss. Geschoss=  
zahl. Mittelstrich=Firstrichtung



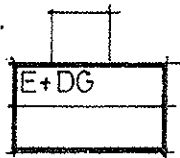
Erdgeschoss: Traufhöhe bergseitig 3,75 mtr.  
talseitig 4,75 mtr. max  
über Gelände.

Fussbodenoberkante max 50 cm über  
Strassenoberkante.

Kniestock max. 80 cm.

Dachneigung 24° bis 30° , bei Schopf-  
und Krüppelwalmdach mindestens 35 °

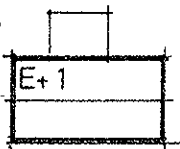
2.1.2. Geplantes Wohngebäude mit höchstzuläss. Geschoss=  
zahl. Mittelstrich=Firstrichtung.



Erdgeschoss+Dachgeschoss:

Festsetzungen wie unter Punkt 2.1.1.

2.1.3. Geplantes Wohngebäude mit höchstzuläss. Geschoss=  
zahl. Mittelstrich=Firstrichtung.



Erdgeschoss+ 1 Obergeschoss:

Traufhöhe bergseitig 6,00 mtr.

talseitig 6,50 mtr. max.

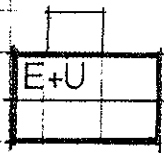
über Gelände.

Fussbodenoberkante max. 50 cm über  
Strassenoberkante.

Kniestock nicht zulässig.

Dachneigung 20° bis 26° , bei Schopf-  
und Krüppelwalmdach mindestens 35 °

2.1.4. Erdgeschoss+ 1 Untergeschoss (Hanggeschoss):



Traufhöhe bergseitig 3,25 mtr.

talseitig 6,50 mtr. max.

über Gelände.

Fussbodenoberkante max. 50 cm über  
Strassenoberkante.

Kniestock nicht zulässig.

dachneigung 20° bis 26° .

Wenn die Neigung des Baugrundstückes einen Höhenunterschied von  
unter 1,50 mtr. aufweist, gemessen auf der Länge bzw. Breite des

geplanten Gebäudes, so gelten die Festsetzungen nach P.2.1.2.

bei Schopf- und Krüppelwalmdach mindestens 35 °

2.1.5. Pro Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet  
werden.

2.1.6. Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind an das Hauptgebäude anzubinden. Fussbodenoberkante max. 20 cm über Gehsteigoberkante. Die Gestaltung des Baukörpers ist dem des Hauptgebäudes anzupassen.

Das Dach des Hauptgebäudes ist abzuschleppen, ist diese Lösung nicht möglich, können von der Kreisverwaltungsbehörde Ausnahmen gestattet werden.

Traufhöhe max. 2,75 mtr. über Gelände.

2.1.7. Dachform des Hauptgebäudes:

Satteldach-Krüppelwalmdach-Schopfwalmdach

Dachüberstände Traufe von 50 cm bis max. 125 cm

Ortgang 35 cm bis 125 cm

Dachdeckung Dachziegel rot

2.1.8. Dachform der Garage bzw. Nebengebäude:

Abgeschlepptes Dach des Hauptgebäudes-siehe Punkt 2.1.6.

Dachüberstände und Dachdeckung siehe Punkt 2.1.7.

2.1.9. Sichtbare Sockelhöhe aller Gebäude max. FOK.

Dachgauben als Satteldachgauben zulässig mit max. 2,00 m Frontfl.

2.2.0. Grundflächenzahl GRZ = 0,4

2.3.0. Geschossflächenzahl bei E GFZ = 0,5 -ansonsten 0,7

3.0.0. Bauweise/Baulinien/Baugrenzen

3.1.1. Baulinie/entfällt

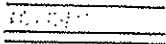
3.1.2. — — — — — Baugrenze


4.0.0. Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf

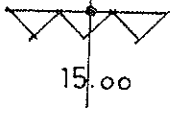
4.1.0. Kindergarten/entfällt

5.0.0. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge

5.1.0. SR 9 Kreisstrasse mit Fussweg/Radweg

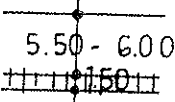


5.2.0.  Sichtdreieck. Innerhalb des Sichtdreiecks darf ab 100 cm über der Strassenoberkante die Sicht durch nichts behindert werden.

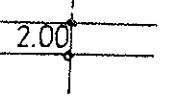
5.3.0.  Von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Fläche.

15.00

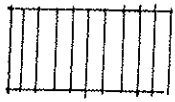
6.0.0. Verkehrsflächen

6.1.1.  Strassenverkehrsfläche mit Bürgersteig

5.50 - 6.00  
1.50


6.1.2.  Fussweg/Gehweg/Radweg

2.00

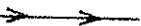
6.1.3.  Verkehrsflächen mit Befestigung mit Pflaster


6.1.4. ————— Begrenzungslinie für Verkehrsflächen

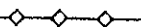
7.0.0. Flächen für Versorgungsanlagen


7.1.0.  Umformerstation/Trafo

8.0.0. Führung von Versorgungsleitungen

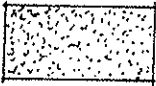
8.1.0.  Hochspannungsleitung

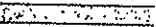
8.2.0.  Hochspannungserdkabel


8.3.0.  Hauptwasserleitung

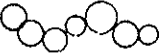
8.4.0.  Hauptabwasserleitung

9.0.0. Grünflächen


9.1.0.  Öffentliche Grünflächen

9.2.0.  Öffentlicher grünstreifen entlang Verkehrsfläche.  
Befestigung mit Rasenpflaster oder Schotterrasen.

9.3.0.  zu pflanzende Bäume nach GOP vom 8.11.89

9.4.0.  zu pflanzende Hecken nach GOP vom 8.11.89

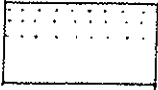
9.5.0. Der Grünordnungsplan des Büros Molnar&Kulzer vom 8.11.89 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
Festsetzungen siehe Grünordnungsplan.

9.6.0.  Kinderspielplatz. Ausstattung mit Holzspielgeräten.


10.0.0. Wasserflächen/entfällt

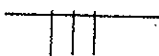
11.0.0. Flächen für aufschüttungen und Abgrabungen/entfällt


12.0.0. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

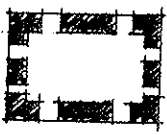
12.1.0.  Landwirtschaftliche Fläche

13.0.0. Sonstige Festsetzungen

13.1.0.  Flächen für private Stellplätze

13.2.0.  Flächen für öffentl. Parkplätze

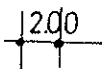

13.3.0.  Flächen für Garagenzufahrt.

13.4.0.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. Grünordnungsplanes.


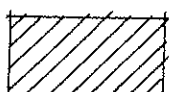
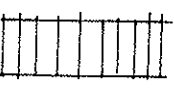
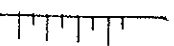
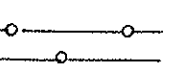
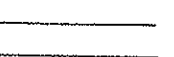
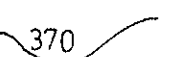
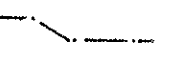



## C. Hinweise durch Planzeichen

### 14.0.0. Kennzeichnungen und nachrichtl. Übernahmen

- 14.1.0. — — — — — Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 14.2.0.  Masszahl
- 14.3.0.  Grundstücknummerierung

### 15.0.0. Kartenzeichen der bayer. Flurkarten

- 15.1.0.  Grundstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2.0.  Wohngebäude
- 15.3.0.  Wirtschaft- oder gewerbl. Gebäude
- 15.4.0.  Böschung
- 15.5.1.  Abgemarkter Weg
- 15.5.2.  Nicht abgemarkter Weg
- 15.6.0.  Höhenlinie mit Höhenangabe
- 15.7.0. 437 Flurstücksnummer
- 15.8.0.  Gemarkungsgrenze
- 15.9.0.  Höhenpunkt

Übersichts-Lageplan

M. 1:5000

Bebauungsplan

M. 1:1000

Planunterlagen

Mutterpause der Gemeinde Salching bzw. des Büros Monar&Kulzer im  
Mass-stab 1:1000. Zur genauen Massentnahme nicht geeignet.  
Vom Dezember 1989.

Höhenschichtlinien waren im Plan enthalten.

Eine Ergänzung des Baubestandes, der topograph. Gegebenheiten erfolgte  
nicht. Die Versorgungsleitungen wurden nach dem Bebauungsplan Anzenthal  
vom Sept. 1977 übernommen.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die  
Bodenbeschaffenheit können aus Planung, Zeichnung und Text nicht ab-  
geleitet werden.

Für nachrichtliche Übernahmen kann keine Gewähr übernommen werden.

Architekt *architekt*  
I. Scherf  
dip. *Scherf*  
Brückenstraße 10  
8441 Salching

Salching, den 09. Jan. 1990