

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

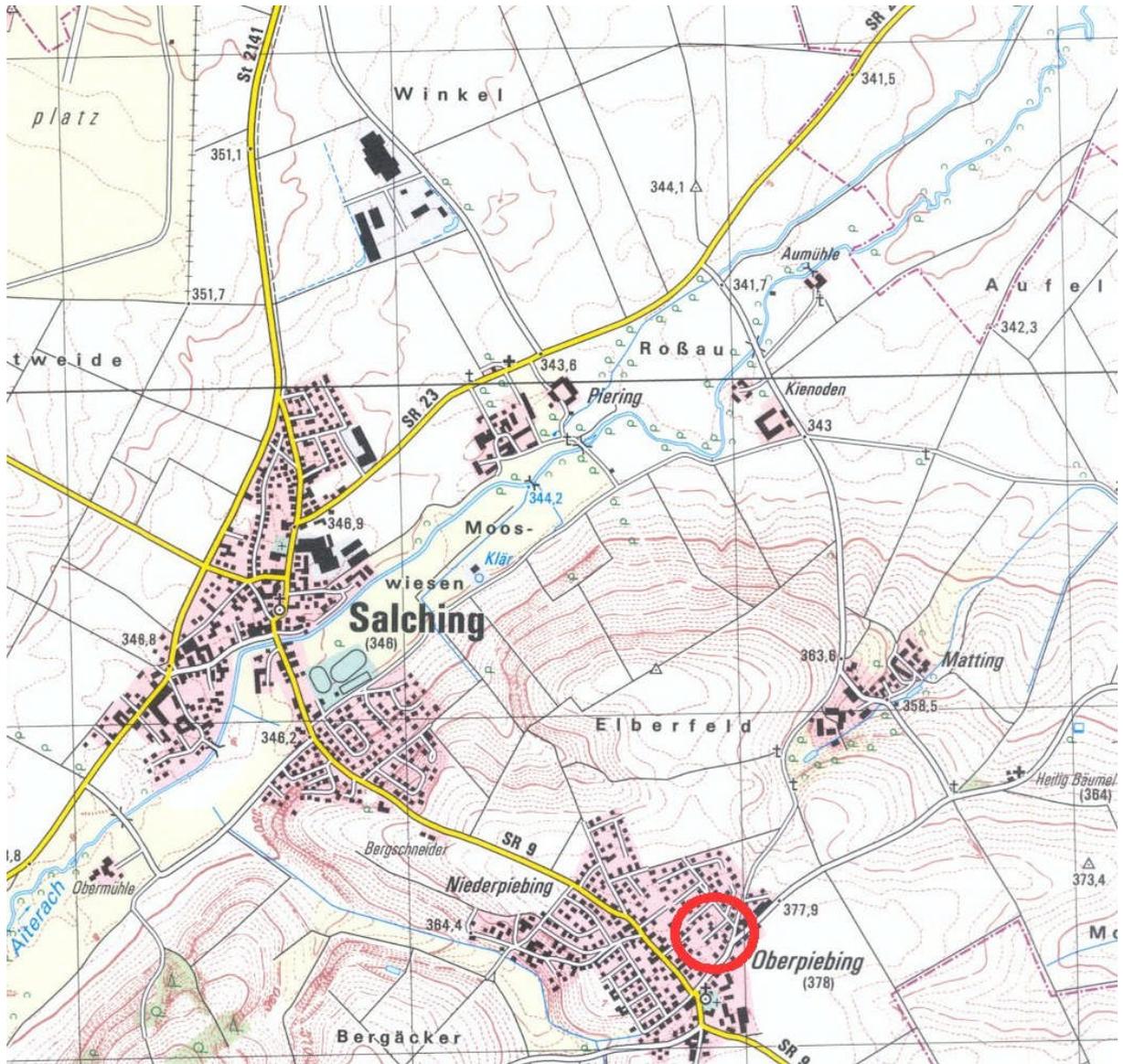
# WA „Am Mattinger Weg BA I“

<b>ORT</b> <b>GEMEINDE</b> <b>LANDKREIS</b> <b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>Oberpiebing</b> <b>Salching</b> <b>STRAUBING-BOGEN</b> <b>NIEDERBAYERN</b>
Planfassung vom Bekannt gemacht am	24.03.92 02.11.92
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	29.12.1992 15.03.1993
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	29.09.94 14.10.94

# Inhaltsverzeichnis:

1.    Übersichtsplan
2.    Textliche Festsetzungen
3.    Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
- 4.1   Bebauungsplan
- 4.2   Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1
5.    Begründung zum Bebauungsplan

# 1. Übersichtsplan



## **2 Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch – Bau NVO – festgesetzt.

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im Baugebiet sind je Grundstück 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Grundstück maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 2.2 Grundstücksteilungen sind nur insoweit zulässig, als für die Grundstücke eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> bei Doppelhäusern nicht unterschritten wird.
- 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze II durch Planzeichen festgesetzt.

### **3 Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**

#### **3.1 Dachgestaltung**

- 3.1.1 Zulässige Dachneigung bei I und II: 30 bis 40°.
- 3.1.2 Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 3.1.3 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.
- 3.1.4 Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen Geländeoberkante beträgt  
Bei I 3,20 m, I+D 3,80 m, II 5,30 m  
Talseitig bei I 4,20 m, I+D 4,80 m, II 6,30 m
- 3.1.5 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1,20 m. Oberhalb des 1. Obergeschosses darf nur ein konstruktiver Kniestock von max. 0,30 m Höhe errichtet werden.
- 3.1.6 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,9 m betragen, am Ortgang maximal 1,2 m.
- 3.1.7 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig, mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Mindestbreite von 1,0 m bei einer Dachneigung über 28°. Dachflächenfenster bis 0,8 m<sup>2</sup> sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben.
- 3.1.8 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind bis zu einer Größe von maximal 25 % der gesamten Dachfläche zulässig.

#### **3.2 Fassadengestaltung**

- 3.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung und Holzverkleidung ist möglich, soweit ein Viertel der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien, wie z. B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.
- 3.2.2 Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,5 m<sup>2</sup> durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.
- 3.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m und die Baugrenze nicht mehr als 1,5 m überschritten werden.
- 3.2.4 Wintergärten sind zulässig und dürfen den Bauraum ausnahmsweise auf einer Länge von 2/3 der Gebäudelänge um 2,5 m im Erdgeschoss und 1,5 m im Obergeschoss überschreiten. Die Dachneigung muss die gleiche Neigung wie das Hauptdach des Gebäudes haben. Der Grenzabstand muss jedoch mindestens 3 m betragen. Bei Doppelhäusern darf eine Kommunbebauung, nach den Vorschriften des Brandschutzes, erfolgen. Wenn keine einvernehmliche, gemeinsame Kommunwand geplant wird, darf eine einzelne Wandscheibe nur 2 m über die Gebäudekante vorspringen und lediglich ein Geschoss hoch sein. Die geltenden Vorschriften über Abstandsflächen und Brandschutz sind einzuhalten.
- 3.2.5 Vordächer als Holzkonstruktion und Ziegeldach sind zulässig.
- 3.2.6 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.
- 3.3 Baukörper, die im Plan mit einem durchgehenden gemeinsamen Firstteil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigungen, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe und dasselbe Dachdeckungsmaterial haben. Der Nachbauende muss sich an den Bestand angleichen, wenn keine Übereinstimmung erzielt wird.

#### **4. Garagen und Stellplätze**

- 4.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze festgelegt. Die Stellplätze sind in dem vorgesehenen Bauraum als Stellplatz oder Garage zu errichten.
- 4.2 Innerhalb eines Baumes sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Garagenvorplätze müssen 5 Meter betragen.
- 4.3 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.
- 4.4 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.
- 4.5 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

#### **5 Grünordnung**

- 5.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern in den Vorgärten und öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind mög-

lich.

- 5.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, bodenständiger Art, gemäß Artenauswahl Punkt 5.6.1 zu pflanzen.
- 5.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze, laut Gehölzliste 5.6.2 zu verwenden.
- 5.4 Bei rückwärtigen privaten Hausgärten gelten die Festsetzungen gemäß 5.3 nur für Bäume und Hecken.
- 5.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 5.6 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:

**5.6.1 Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus incana	Grauerle
Betula verrucosa	Sandbirke
Fagus silvatica	Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix carpea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus decora	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus floribuda	Wildapfel

Obstbäume

**5.6.2 Sträucher:**

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Hippophae	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Phamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohrweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **6 Einfriedung**

- 6.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlattungen, Tragkonstruktion auf Gartenseite) auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
- 6.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

## **7 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 7.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
- 7.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

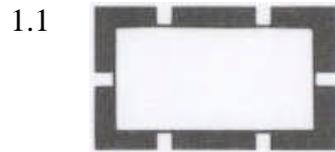
## **8 Versorgungsleitungen**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

- 9 Der Siedler im ländlichen Raum muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen ausgehende Geruchs- und Staubimmissionen tolerieren.

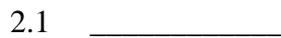
# 3 Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

## 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 2 Öffentliche Verkehrsflächen



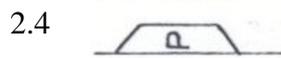
Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg



Fußweg



Öffentliche Stellplätze für KFZ



Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

## 3 Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise



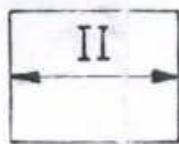
Allgemeines Wohngebiet



Baugrenze

### 3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl Mittelstrich = Firstrichtung



Als Höchstgrenze Erdgeschoss und ein Obergeschoss

GRZ = 0,3                      GFZ = 0,4

Soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

## 4. Garagen



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

## 5 Grünfläche, Begrünung



Zu pflanzende Bäume

5.2



Lockere, raumbildende Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen.

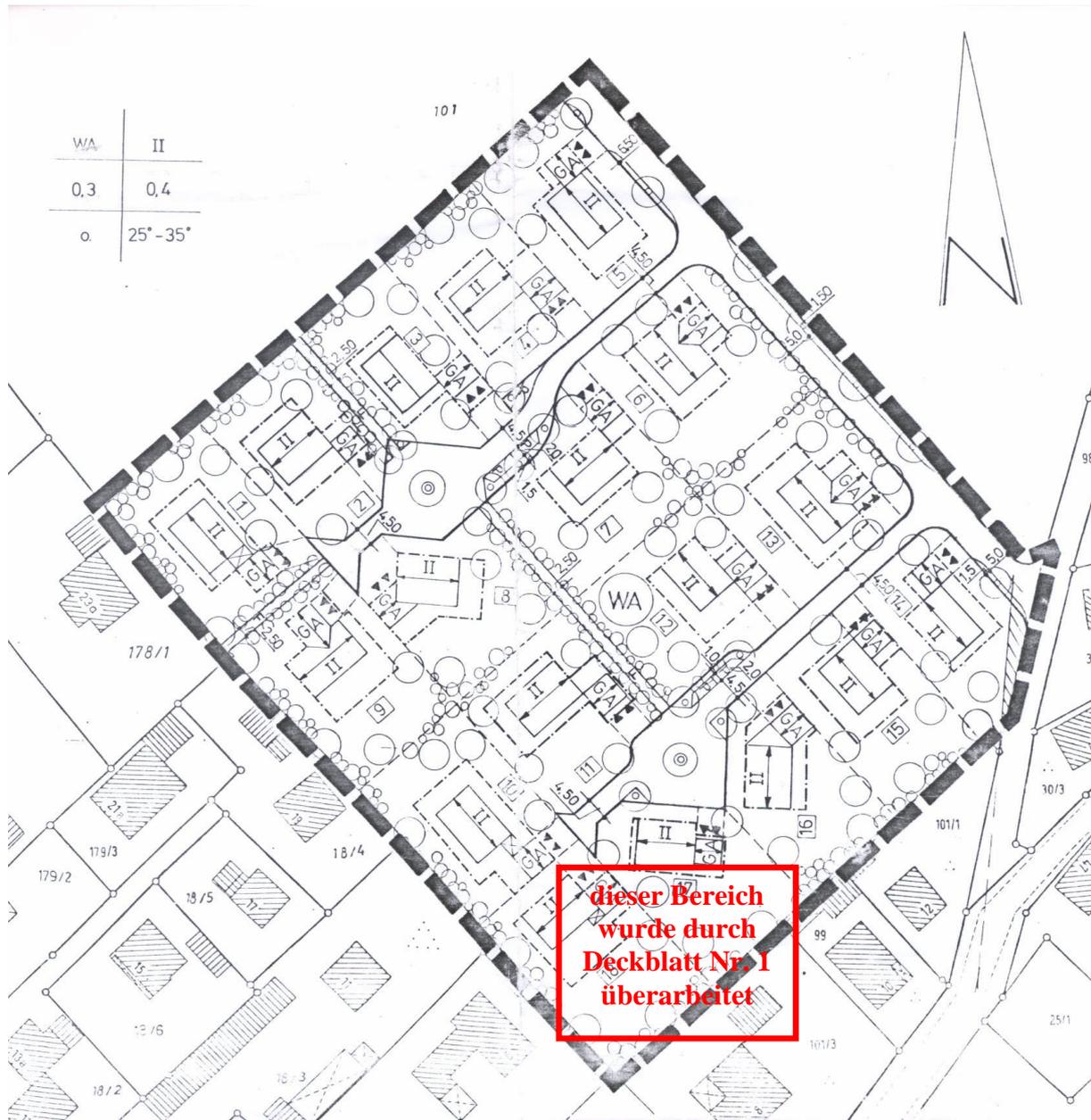
## 6 Sonstige Festsetzungen

6.1

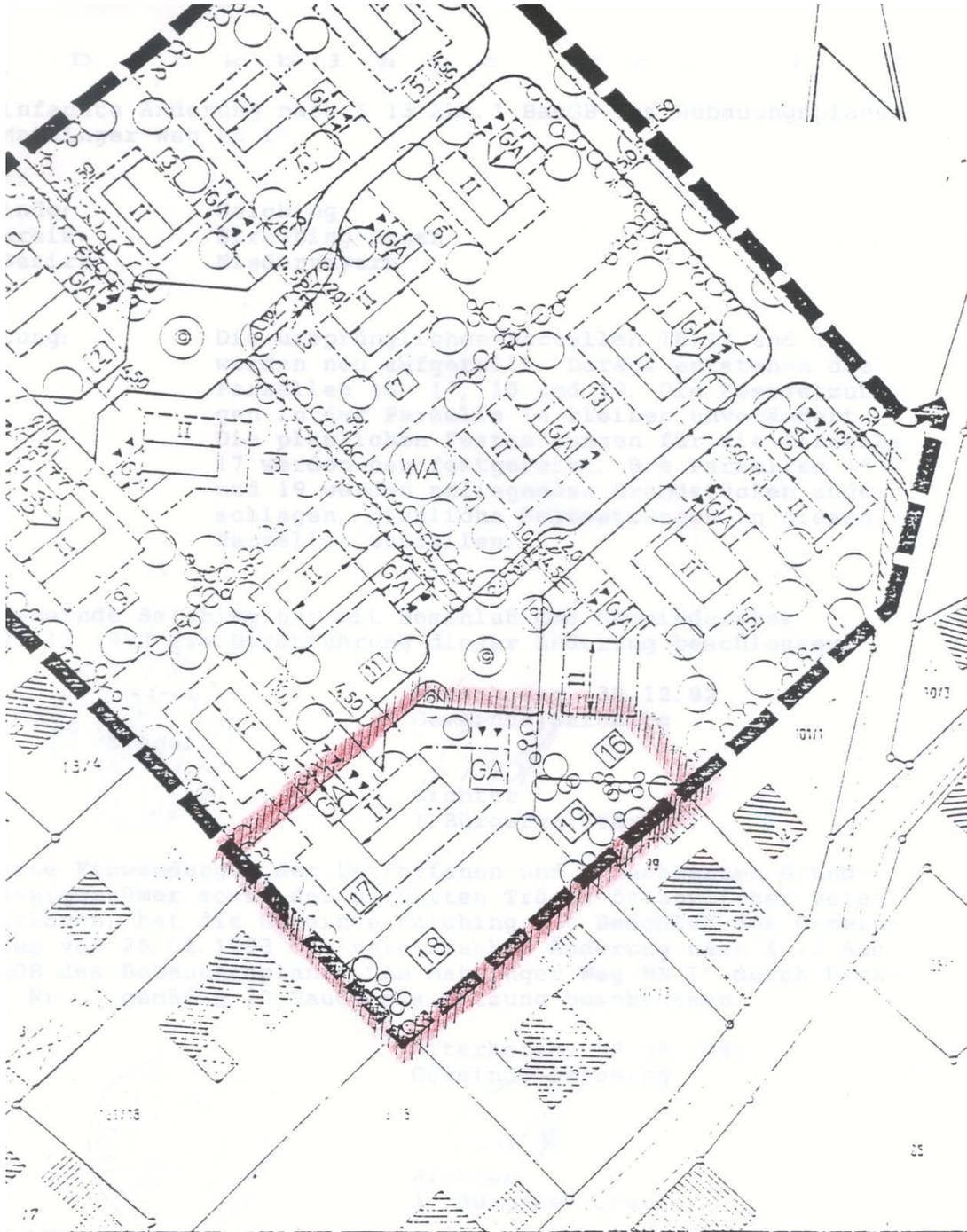


Sichtdreiecke, innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 1 m OK Straße durch nichts behindert werden.

# 4.1 Bebauungsplan



## 4.2 Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1



DECKBLATT NR. 1

Bebauungsplan „Am Mattinger Weg“

 Geltungsbereich

## **5. Begründung zum Bebauungsplan**

### **I. Planungsanlass**

Im Ort Oberpiebing und den anderen benachbarten Gemeindeteilen besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die einheimische Bevölkerung. Um diese Baulandnachfrage zu erfüllen, hat der Gemeinderat Salching beschlossen, den Bebauungsplan „Am Mattinger Weg“ im Ortsteil Oberpiebing gemäß § 1 Baunutzungsverordnung – BauNVO – als 1. Planungsabschnitt aufzustellen.

### **II. Baugebietsausweisung**

Die Gemeinde Salching verfügt über einen Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle für Niederbayern gefertigt und von der Regierung von Niederbayern mit Bescheid vom 21.07.1986 genehmigt wurde. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb durch eine Deckblattänderung der neuen Planungssituation angepasst.

### **III. Beschreibung des Plangebietes**

Das geplante Baugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Oberpiebing und ist Teil einer Gesamtplanung für das Grundstück Fl.-Nr. 101. Aus dieser Gesamtplanung soll vorerst nur ein Planungsabschnitt realisiert werden, dessen Fläche eine Größe von ca. 1,85 ha umfasst.

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet grenzt im Westen und Süden an ein Dorf- bzw. Mischgebiet und im Südosten an eine Gemeindeverbindungsstraße an. Im Norden und Nordosten ist es von landwirtschaftlichen Nutzungsflächen umgeben.

Das Gelände weist ein geringes Gefälle von Westen nach Osten hin auf. Die Fläche wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt.

### **IV. Geplante bauliche Nutzung**

Für das Baugebiet ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung – BauNVO – vorgesehen. Dieses trifft auch für die in Planungsabschnitt 2 und 3 vorgesehenen Erweiterungsflächen im Norden und im Nordosten zu. Das Planungsgebiet wird 18 Parzellen erhalten, deren Größen etwa zwischen 750 und 1050 m<sup>2</sup> liegen (siehe Parzellenliste).

Die vorgesehene Anordnung der Gebäude und die unterschiedlichen Bepflanzungs-

elemente sollen der Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrem Wohnumfeld dienen. Die Anlage der Wohnstraßen (Stichstraßen) mit ihren Platzaufweitungen sollen die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet steigern.

In diesem ersten Planungsabschnitt soll durch grünordnerische Maßnahmen, durch die offene Bauweise und durch die Beschränkung der Gebäudehöhen und der überbaubaren Grundflächen eine Siedlungsform gestaltet werden, die der ländlichen Umgebung entspricht und für die weiteren Planungsabschnitte Maßgabe sein soll.

Die insgesamt ca. 18 535 m<sup>2</sup> große Fläche des Geltungsbereiches unterteilt sich in

- ca. 15 900 m<sup>2</sup> Nettobaufläche
- ca. 2 195 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (Straßen und Plätze)
- ca. 265 m<sup>2</sup> befestigte Wege
- ca. 175 m<sup>2</sup> Straßenbegleitgrün

## **V. Erschließung**

### **V.1 Straßen und Wege**

Das Plangebiet ist über eine geteerte Gemeindeverbindungsstraße an das öffentliche Verkehrswegenetz angeschlossen. Die innere Erschließung ist durch eine 6,50 m breite Anliegerstraße gewährleistet, an die zwei 4,50 m breite Stichstraße mit Wendehammer angehängt sind.

Die Straßenführung ist für eine spätere Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes nach Norden und Nordosten hin konzipiert. Ein Fußweg dient der fußläufigen Durchquerung des geplanten Wohngebietes, ein anderer soll die Verbindung mit den Erweiterungsflächen im Norden herstellen und ein weiterer dient der fußläufigen Anbindung an das Dorfgebiet im Westen.

### **V.2 Wasserversorgung**

Durch die Anschlussmöglichkeit an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Aitrachtalgruppe ist die Wasserversorgung sichergestellt.

### **V.3 Abwasser und Oberflächenwasser**

Die Abwasser und nicht versickerten Regenwasser werden durch das vorhandene Mischsystem der Kläranlage Salching zugeführt. Mit der Verwendung sickerfähiger Oberbeläge wird die Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht und damit die Grundwasserneubildung gefördert.

### **V.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Stadtwerke Straubing.

### **V.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallbeseitigung Straubing Stadt und Land (ZAB) durchgeführt.

## **VI. Grünordnerische Maßnahmen**

Die bauliche Nutzung des Plangebietes am Ortsrand würde eine umfassende optische und gestalterische Einbindung in die umgebende Landschaft erfordern.

Im Hinblick auf die zukünftigen Erweiterungsflächen im Norden und Nordosten des jetzigen Planungsgebietes sollten sich die grünordnerischen Maßnahmen im Übergang zur vorläufig noch bestehenden Feldflur in ihrem Umfang reduzieren.

Vorgesehen sind hier u. a. die Begrünung der Anliegerstraße mit großkronigen Laubbäumen sowie eine Eingrünung der privaten Grundstücke zur nordwestlichen Grenze hin mit locker gestalteten Strauchhecken und Baumreihen.

Weitere Maßnahmen sind die innere Durchgrünung des Baugebietes mit standortgerechten klein- und großkronigen Laubgehölzen, die Begrenzung überbaubarer Flächen und die Reduzierung der befestigten Flächen auf ein Mindestmaß. In diesem Sinne sind die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.