

Bebauungs- und Grünordnungsplan

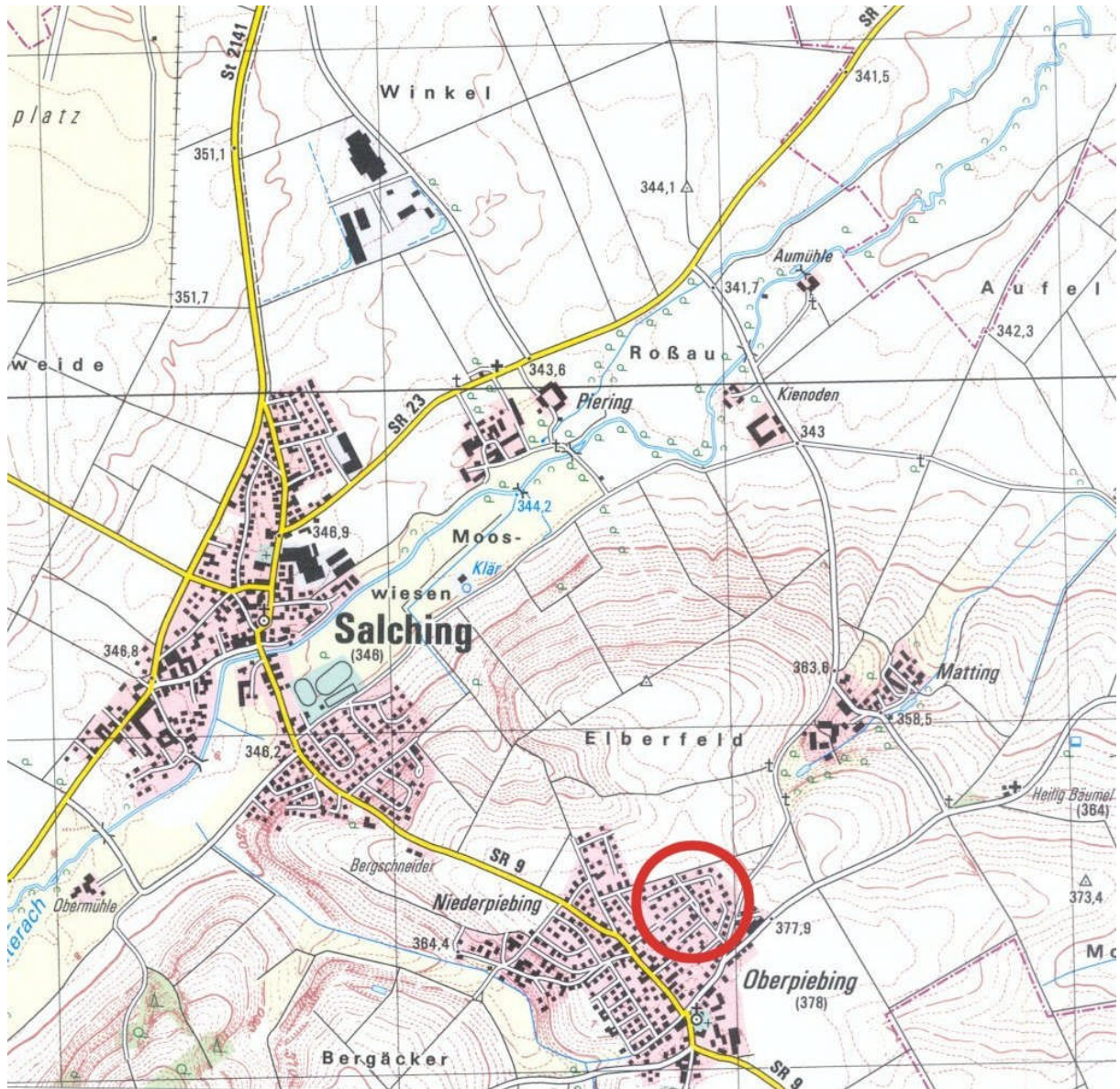
WA „Am Mattinger Weg BA II +III“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	Oberpiebing Salching STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	12.08.1993 15.11.1993
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	20.09.1994 12.01.1995

Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Bauliche Festsetzungen
3.	Grünordnerische Festsetzung
4.	Planliche Hinweise, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme
5.1	Bebauungsplan
5.2	Deckblatt Nr. 1
6.	Begründung zum Bebauungsplan

1. Übersichtsplan



2. Bauliche Festsetzungen

2.1 Textliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	GRZ 0,3
Geschossflächenzahl	GFZ 0,6

2.1.3 Bauweise Offene Bauweise

2.1.4 Baugestaltung Hauptgelände

Dachform	Satteldach, Walm- u. Krüppelwalmdach
Dachneigung	30 – 40 °
Dachüberstand	Bei Walm- u. Krüppelwalmdächern max. 30 cm Bei Satteldächern Traufe max. 90 cm Ortgang max. 120 cm
Dachdeckung	Rote, kleinformatige Dachplatten
Dachgauben	Stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² . Anordnung im mittleren Drittel der Dachfläche.
Solaranlagen	Sind zulässig
Kniestock	Max. 1,20 m bei E + D Unzulässig bei II
Sockel	Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Anstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen.

2.1.5 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und –neigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Befestigung der Zufahrten in sickerfähiger Ausführung (Pflaster mit Rasenfugen, Spurplatten, Aufschotterung etc.)
Asphalterte Zufahrten sind unzulässig.

2.1.6 Einfriedungen

Straßenseitig

Senkrecht Holzlattenzaun
Naturbelassen oder hell lasiert; durchlaufende

Zaunsockel unzulässig,
Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig

Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun,
durchlaufende Zaunsockel unzulässig;
Zaunhöhe max. 1,20 m

2.1.7 Stützmauern

Stützmauern sind aufgrund der Geländesituation nicht erforderlich und deshalb unzulässig.

2.2 Planliche Festsetzungen

2.2.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

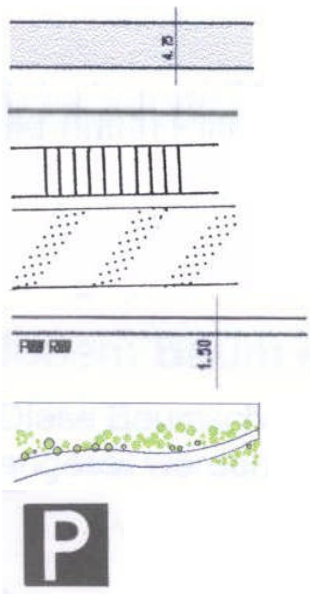
2.2.1



Baugrenze

2.2.3

Öffentliche Verkehrsfläche



Geplante Breite

Straßenbegrenzungslinien grün

Belagswechsel

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischungsprinzip)

Geh- u. Radweg

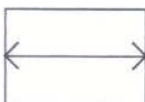
Fußweg, wassergebundene Decke in variabler Breite;
ca. 1,50 m

Öffentlich nutzbare Stellplätze

2.2.4 WA

Allgemeines Wohngebiet
Nach § 4 BauNVO

2.2.5

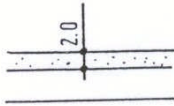


Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

2.2.6 I + D II

Erdgeschoss + Dachgeschoss
Erdgeschoss + Obergeschoss
Höchstgrenze

2.2.7



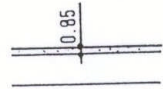
Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.8



Öffentliche Grünflächen

2.2.9



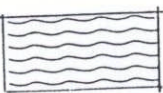
Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen

2.2.10



Kinderspielplatz

2.2.11



Wasserfläche
Retentionsteich

2.2.12



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Parz. 26-29

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Straßenbegleitende Pflanzung

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

- A Aesculus hippocastanum
Rosskastanie
Pflanzengröße: H 4 x v m.B. 25/30
- AB Aesculus hippocastanum „Baumannii“
Rosskastanie (nicht fruchtend)
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 20/22
- T Tilia cordata
Winterlinde
Pflanzengrößen: H 3 x v m.B. 14/16
- Q Quercus robur
Stieleiche
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 20/22
- AP Acer platanoides
Spitzahorn
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 20/22
- CC Corylus colurna
Baumhasel
Pflanzengröße: H 3 x v m.B. 14/16

3.1.2 Sicherung der Strassenbäume

Die entlang der Erschliessungsstrasse zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Massnahmen gegen Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

3.1.3 Pflanzflächen am Baugebietsrand

Pflanzenliste:

Bäume 1. Ordnung:

Tilia cordata
Winterlinde

Acer pseudoplatanus
Bergahorn

Fagus sylvatica
Rotbuche

Fraxinus excelsior
Esche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H 2 x v m.B. 8/10

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus
Hainbuche

Acer campestre
Feldahorn

Sorbus aria
Mehlbeere

Sorbus aucuparia
Eberesche

Populus tremula
Zitterpappel

Prunus padus
Traubenkirsche

Pflanzengröße: H2 x v 150/200

Sträucher:

Corylus avellana
Hasel

Cornus sanguinea
Hartriegel

Enonymus europaeus
Pfaffenhütchen

Rosa canina
Hundrose

Prunus spinosa
Schlehe

Crataegus monogyna
Weissdorn

Cornus mas
Kornelkirsche

Salix caprea
Strauchheide

Sambucus nigra
Holunder

Viburnum opulus
Gem. Schneeball

Pflanzengröße: Str. 2 x v 60/100

- 3.1.4 Für die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand sind Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.
- 3.1.5 Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich sind nach Fertigstellung der Erschliessung bzw. Abmarkung der Grünflächen in der drauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 In den privaten Hausgärten ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum-Hochstamm als sog. Hausbaum zu pflanzen.
- 3.2.2 An den, in die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen:

- Winterlinde
- Stieleiche
- Spitzahorn
- Esche

- Hainbuche
- Feldahorn
- Eberesche

- Hasel
- Schlehe
- Holunder
- Hundsrose
- gem. Schneeball
- roter Hartriegel
- Pfaffenhütchen
- Hartriegel
- Kornelkirsche
- Kätzchenweide
- Weissdorn

3.2.3 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

3.2.4 Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre des Landkreises SR-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

3.3 Planliche Festsetzungen

3.3.1



Zu pflanzende Obst- oder Laubbäume (Standort zwingend)



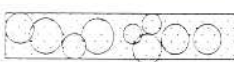
Obst- oder Laubbäume ohne Standortfestlegung

3.3.2



Zu erhaltende Böschungen

3.3.3



Geplante Hecken

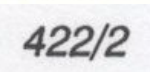
4. Planliche Hinweise, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme

4.1.1



Gebäudebestand

4.1.2



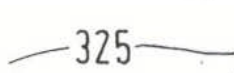
Flurstücksnummer

4.1.3



Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

4.1.4



Höhenlinien (m. ü. NN)

4.1.5



Böschungen (z. T. mit Bepflanzung)

4.1.6



Parzellennummer

4.1.7



Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung

4.1.8



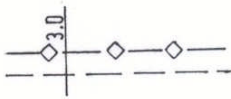
Bestehender Graben

4.1.9



Vorgeschlagener Standort für PKW-Garagen

4.1.10



Wasserleitung unterirdisch mit von Bebauung und Bewuchs freizuhaltendem Schutzstreifen

4.2 Textliche Hinweise

4.2.1 Oberflächenwasser

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwässer (von Dächern und versiegelten Flächen) sollten wie folgt behandelt werden

- Rückgewinnung als Brauchwasser (z. B. in Zisternen oder Regentonnen zur Gartenbewässerung oder Einleitung in eine sog. Grauwasserleitung für das WC etc.)
- Versickerung an Ort und Stelle (abhängig von der Bodenbeschaffenheit) z. B. im Gartenteich, Feuchtbiotop

4.2.2 Landwirtschaft

Der Bauwerber im ländlichen Raum muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geräusch-, Geruchs- und Staubentwicklungen dulden.

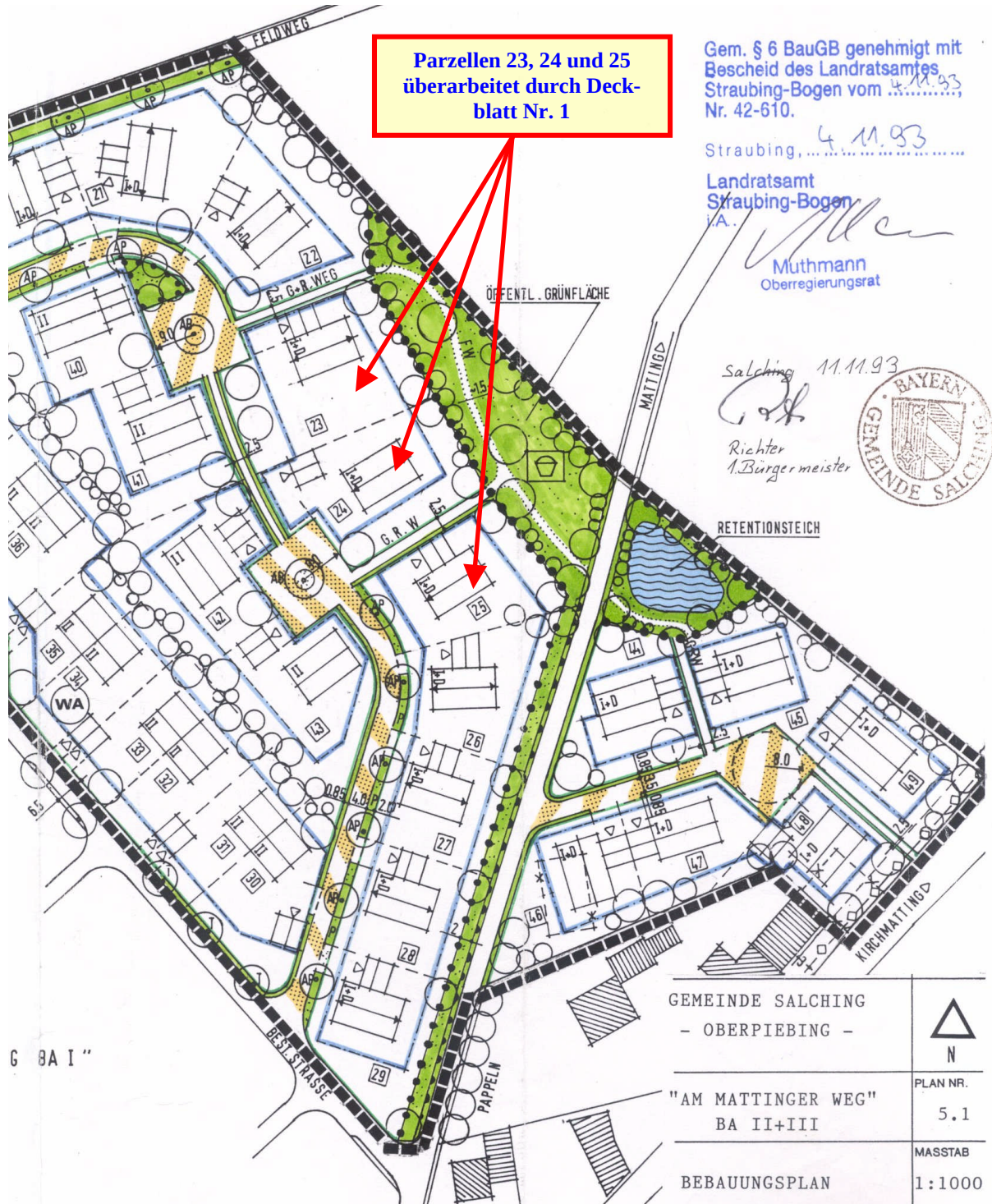
4.2.3 Elektroversorgung/Erdkabel

Bei Pflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen (wird den Bauwerbern von der Gemeinde zur Verfügung gestellt.)

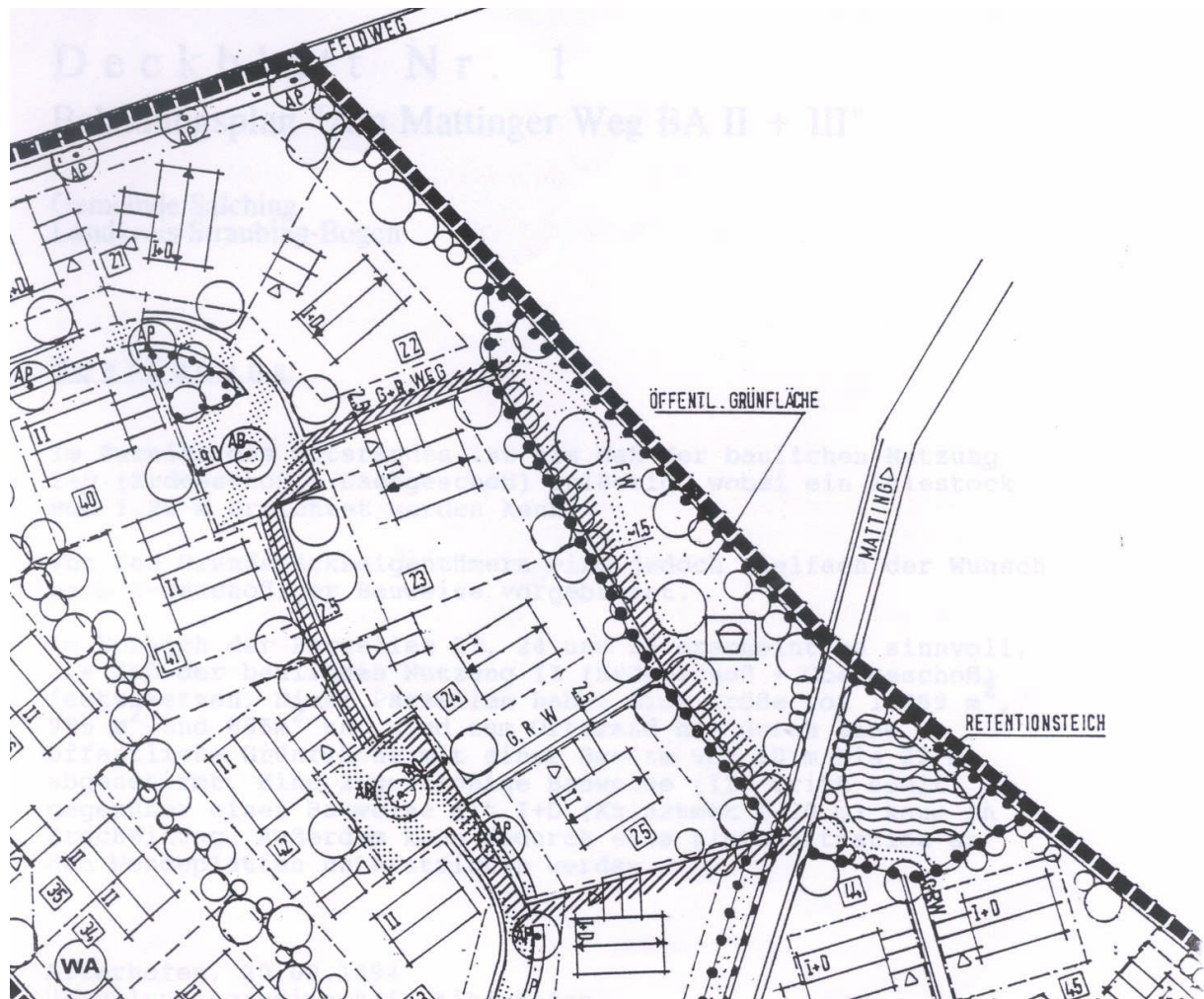
5.1 Bebauungsplan süd-westlicher Teil



nord-östlicher Teil



5.2 Deckblatt Nr. 1



Deckblatt Nr. 1

Bebauungsplan 'Am Mattinger Weg BA II + III'

 Geltungsbereich

6. Begründung zum Bebauungsplan

6.1 Planungsdaten

6.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Salching hat am 10.12.1992 beschlossen, einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung für das Gebiet „Am Mattinger Weg BA II + III“ aufzustellen.

6.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Salching in seiner Fortschreibung vom 28.8.1992 (Deckblatt Nr. 1).

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Lediglich an der Nordost-Ecke des Areals wird ein kleinerer, im FNP bisher als landw. Nutzungsfläche gekennzeichnete Bereich in das Baugebiet einbezogen. Die Arrondierung dieser Fläche ist städtebaulich sinnvoll und steht im Einklang mit einer geordneten baulichen Entwicklung des Ortes.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Wege der Berichtigung angepasst (Art. 2 § 1 Abs. 2 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz).

6.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

6.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Baugebiet liegt nördlich des Ortskernes. Die Entfernung zu dem derzeit neu gestalteten Ortsplatz an der Kirche beträgt ca. 200 m

6.2.2 Derzeitige Nutzung

Das gesamte Gelände wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt.

6.2.3 Verkehrsanbindungen

Das Baugebiet wird über die bereits errichtete Teilerschließung des ersten Bauabschnittes an die Ortsstraßen angebunden.

6.2.4 Grundstück im Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Fl. Nr. 32, 33 und 101 (Teilflächen)

6.3 Planungsvorgaben

6.3.1 Planungsziel der Gemeinde

Die Gemeinde Salching benötigt zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend ein neues Baugebiet. In den vorhandenen Baugebieten sind keine Parzellen mehr verfügbar. Mehrere potentielle Bauwerber aus dem Gemeindebereich haben bereits ihr Interesse an Bauparzellen in dem neuem Baugebiet „Am Mattinger Weg BA II+III“ angemeldet (Vormerkliste bei der Gemeinde).

Nach den Vorgaben der Gemeinde soll der überwiegende Teil des Gebietes mit freistehenden Einfamilienwohnhäusern und einer geringen Anzahl an Doppelhäusern bebaut werden. Auf den Parzellen der Doppelhäuser soll im Bedarfsfall auch eine Einfamilienwohnhaus-Bebauung realisiert werden können. Die durchschnittliche Parzellengröße sollte ca. 800 m² betragen.

6.3.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben; es fällt lediglich leicht zur nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes (Standort des Retentionsteiches).

6.3.3 Natur und Landschaft

Bedingt durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ortsrandgrundstücke sind weder Gehölzbestände noch andere wertvolle Vegetationsformen vorhanden.

6.3.4 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Bohrungen zur Prüfung der Boden- und Grundwasserverhältnisse wurden nicht vorgenommen, mit Grundwasser ist nicht zu rechnen.

6.4 Planungserläuterung

6.4.1 Bebauungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept soll der nördliche Bereich der Siedlung als langfristig wirksamer Ortsrand ausgebildet werden. Die giebelständig zur freien Landschaft angeordneten Gebäude prägen den künftigen Ortsrand und bilden zusammen mit den dazwischen angeordneten Nebengebäuden und den großflächigen Pflanzungen den Übergang zur freien Feldflur.

Die Mitte des Quartiers bildet der zentrale kleine Anger. Er trägt gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung bei und verhindert einen „Durchschuss“ der Erschließungsstraße. Von dieser in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupteerschließung aus werden über Stichstraßen mit Umkehrmöglichkeiten die einzelnen Wohnhöfe erschlossen.

6.4.2 Grünordnungskonzept

Das Baugebiet erhält eine markante größere öffentliche Grünfläche entlang des nordöstlichen Ortsrandes. An der tiefsten Stelle der Grünfläche liegt ein Retentionsbereich, in dem Teile des in der Siedlung anfallenden Oberflächenwassers zurückgehalten bzw. kontrolliert weitergeleitet werden sollen.

Die den Ortsrand beherrschende Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz ist über Fußwege mit der Siedlung vernetzt. Zusätzliche kräftige Grünstrukturen – allerdings auf privaten Flächen – sind als innere Gliederung zwischen den einzelnen Wohnhöfen vorgesehen.

6.4.3 Erschließungskonzept

6.4.3.1 Straßen, Wege

Das Baugebiet wird über eine – für den ersten Bauabschnitt bereits realisierte – Haupteerschließung an die Gemeindestraße nach Matting im Osten und den Feldweg im Westen angebunden. Diese Straße erhält begleitend einen 2,0 m breiten Parkstreifen mit Einzelbaumpflanzung.

Die zu den Wohnhöfen führenden Stichstraßen sind schmaler, erhalten aber ebenfalls Parkstreifen mit Einzelbaumpflanzung.

Die Straßenquerschnitte sind den beigehefteten Schemazeichnungen zu entnehmen.

Der Wohnweg im Osten mündet in eine Umkehrschleife mit 16 m Durchmesser. Den Bewohnern dieser Stichstraße wird zugemutet, ihre Müllbehälter bis zur Einmündung zu bringen.

Besonderen Wert wurde auf eine fußläufige Vernetzung des Baugebietes gelegt. Ein ausgeprägtes Fußwegesystem verbindet die einzelnen Wohnhöfe untereinander und schafft Beziehungen zu bereits bebauten Bereichen bzw. zu den peripheren Grünflächen.

6.4.3.2 Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird über den Wasserversorgungszweckverband der Aitrachtal-Gruppe gesichert.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über einen Retentionsteich in den Kirchmattinger Graben geleitet.

Durch die Verwendung sickerfähiger Befestigungen beidseitig der Anliegerstraße wird die großflächige Versickerung des Oberflächenwassers gefördert.

Für die Abwasserbeseitigung liegt bereits eine Projektplanung vor; erarbeitet vom Ingenieurbüro Trummer + Irrgang, Salching.

6.4.3.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Straubing. Das Gebiet wird verkabelt.

Die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung liegen unter bzw. entlang den öffentli-

chen Straßen und Wegen. Eventuell notwendige Leitungen auf Privatbereichen werden durch notarielle Dienstbarkeiten abgesichert.

Der Abstand der Leitungen zu den straßenbegleitenden Bäumen beträgt 2,50 m.

6.4.3.4 Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

6.4.3.5 Bauabschnitte

Das Baugebiet ist so konzipiert, dass einzelne Erschließungsabschnitte gebildet werden können.

6.4.3.6 Immissionsschutz

Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten WA und der vorhandenen Bebauung sind nicht zu erwarten (bereits überprüft im Rahmen der Genehmigung des Deckblattes FNP bzw. des Bebauungsplanes BA I).

6.5 Öffentliche Flächen

6.5.1 Öffentliche Gemeinbedarfsflächen

Für öffentliche bauliche Einrichtungen sind keine Gemeinbedarfsflächen erforderlich. Spielflächen sind auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

6.5.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen wird eine größere, zusammenhängende Fläche am nordöstlichen Rand des Baugebietes ausgewiesen.