Bebauungsplan

mit integriertem

Grünordnungsplan

"Am Kindergarten"

in Oberpiebing

Gemeinde Salching
Mitgliedsgemeinde der VG Aiterhofen
Landkreis Straubing – Bogen
Reg. Bezirk Niederbayern

Fassung vom: 23.11.1995

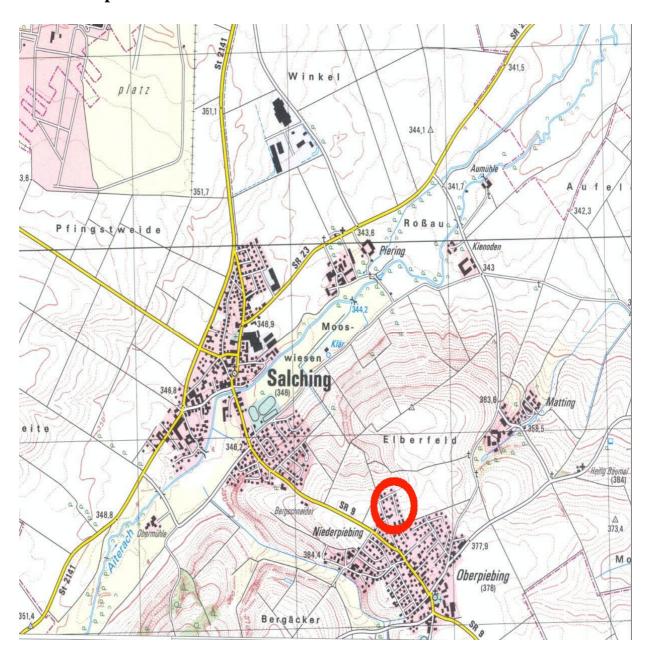
Deckblatt: 0

Gültig ab 06.12.1995

Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Bauliche Festsetzungen
3.	Grünordnerische Festsetzungen
4.	Planliche und Textliche Hinweise
5.	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 0,4 Geschossflächenzahl GFZ 0,8

Kindergarten GRZ 0,3 / GFZ 0,6

2.1.3 BAUWEISE

Offene Bauweise

Kindergarten: ohne Festsetzung

2.1.4 BAUGESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Satteldach, Walm- u. Krüppelwalmdach

Kindergarten: Pultdach

Dachneigung: $30^{0} - 40^{0}$

Kindergarten: 5⁰ - 18⁰

Dachüberstände: 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 m². Anordnung im mittleren Drittel der

Dachfläche.

Solar- und Sind zulässig

Photovoltaikanlagen

Kniestock: Max. 1,20 m bei E+D unzulässig bei II

Wandhöhe: Bei E + D max. 4,50 m

Bei $E + I \max. 6,50 \text{ m}$

(mittlere traufseitige Wandhöhe vom natürlichen

Gelände aus gemessen)

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 Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

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

2.1.6 EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig: Senkrechter Holzlattenzaun, naturbelassen oder hell

lasiert; durchlaufende Zaunsockel unzulässig, Zaunhöhe

Geh -u. Radweg

max. 1,20 m

Kindergarten: Mauerwerk geputzt; Höhe max. 1,50 m Holzlattenzaun wie oben oder Maschendrahtzaun,

durchlaufende Zaunsockel unzulässig; Zaunhöhe max.

1,20 m

2.1.7 ABSTANDSFLÄCHEN

Gartenseitig:

Im Bebauungsplan werden keine abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Art. 6 und 7 BayBO.

2.2 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2.2.2 Baugrenze

2.2.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Geplante Breite

Straßenbegrenzungslinien grün

Belagwechsel



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



2.2.11

Öffentlich nutzbare Stellplätze

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Parzelle Nr. 18

		Offenthen nutzbare Stemplatze
2.2.4	WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.2.5		Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung
2.2.6	$\mathbf{E} + \mathbf{D}$	Erdgeschoss + Dachgeschoss
	II	Erdgeschoss + Obergeschoss (Höchstgrenze)
2.2.7	2.0	Straßenbegleitgrün auf öffentlichen Flächen
2.2.8		Öffentliche Grünflächen
2.2.9		Kinderspielplatz
2.2.10		Wasserfläche Retentionsteich

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

3.1.1 STRASSENBEGLEITENDE PFLANZUNGEN

Zu pflanzende Einzelbäume mit Festlegung von Standort und Art

A Aesculus hippo castanum

Roßkastanie

Pflanzengröße: H 4 x v m.B. 25/30

T Tilia cordata

Winterlinde

Pflanzengröße: 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

3.1.2 SICHERUNG DER STRASSENBÄUME

Die entlang des Straßenraumes 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 exelsior

Esche

Obstbaumhochstämme

Pflanzengröße: H 2 x v m.B. 8/10

Bäume 2. Ordnung:

Carpinus betulus

Hainbuche

Acer camestre

Feldahorn

Sorbus aria

Mehlbeere

Sorbus ancuparia

Eberesche

Populus tremula

Zitterpappel

Prunus padus

Traubenkirsche

Pflanzengröße: H 2 x v 150/200

Sträucher:

Corylus avellana

Hasel

Cornus sanguinea

Hartriegel

Enonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Rosa canina

Hundsrose

Prunus spinosa

Schlehe

Crataegus monogyna

Weißdorn

Cornus mas

Kornelkirsche

Salix caprea

Strauchheide

Sambucus nigra

Holunder

Viburnum opucus

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 darauffolgenden 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.

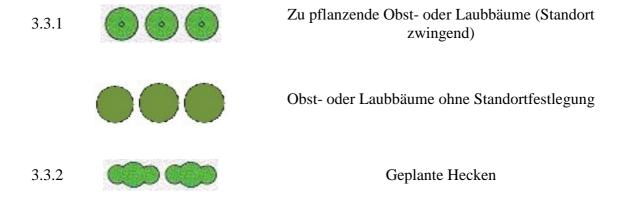
- 3.2.2 An den an die freie Feldflur grenzenden Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze aus nachfolgender Liste zu pflanzen:
 - Winterlinde
 - Stieleiche
 - Spitzahorn
 - Esche
 - Hainbuche
 - Feldahorn
 - Eberesche
 - Hasel
 - Schlehe
 - Holunder
 - Hundsrose
 - Gem. Schneeball
 - Roter Hartriegel
 - 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 Straubing-Bogen mit Gestaltungshinweisen für Privatgärten ausgehändigt.

3.3 PLANLICHE FESTSETZUNGEN



4. PLANLICHE HINWEISE, KENNZEICHNUNG, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

4.1.1		Gebäudebestand
4.1.2	370	Flurstücksnummern
4.1.3		Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
4.1.4	325	Höhenlinien (m. ü. NN)
4.1.5		Böschungen (z.T. mit Bepflanzung)
4.1.6	2	Parzellennummer
4.1.7		Einrichtungen für die Elektrizitätsversorgung
4.1.8		Bestehender Graben
4.1.9		Vorgeschlagener Standort für PKW-Garagen

4.2 TEXTLICHE HINWEISE

4.2.1 OBERFLÄCHENWASSER

Die auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwasser (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. in Gartenteich, Feuchtbiotop.

4.2.2 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die Bewerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landw. Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärmund Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

4.2.3 PFLEGEVORGABE FÜR ÖFFENTL. UND PRIV. GRÜNFLÄCHEN

Keine Anwendung von Pestiziden und Herbiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen.

4.2.4 ARCHÄOLOGIE

Bei Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.

5. Bebauungsplan 300_400 0.8 0.4

GEMEINDE: SALC

BAUGEBIET

OBER