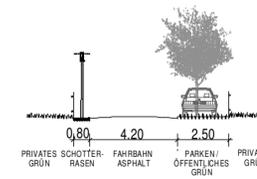
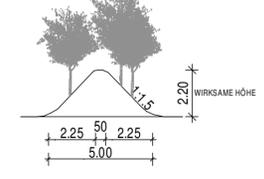




SCHEMASCHNITT ANLIEGERSTRASSE  
M 1:200



SCHEMASCHNITT LÄRMSCHUTZWALL  
M 1:200



**VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integr. Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.05.07 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Vorentwurfes haben gleichzeitig (§ 4 a Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom 28.06.2007 bis 05.07.2007 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.09.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.07 bis 22.10.07 öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- d) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.11.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.08 bis 09.01.09 erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegt.
- e) Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.09 den Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.09 als Satzung beschlossen.

Salching, ..... 1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integr. Grünordnungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Salching, ..... 1. Bürgermeister

**PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - (MI<sub>1</sub>) Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 u. 2 BauNVO
  - (MI<sub>2</sub>) Mischgebiet nach § 6 Abs. 2 Ziff. 2 bis 6 BauNVO Unzulässig sind Wohngebäude nach Ziff. 1
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - MI<sub>1</sub> GRZ = 0,3 Grundflächenzahl  
GFZ = 0,6 Geschossflächenzahl
  - MI<sub>2</sub> GRZ = 0,6 Grundflächenzahl  
GFZ = 1,0 Geschossflächenzahl
- 3. Baugrenzen**
  - - - - - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
  - [Symbol] Öffentliche Straßenverkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün
  - [Symbol] Wendefläche Belagwechsel
  - [Symbol] Fußweg
- 5. Grünflächen**
  - [Symbol] Öffentliche Grünflächen
  - [Symbol] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - [Symbol] Anpflanzen: Bäume Standortheimische Laubbäume als Hochstamm
  - [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
- 6. Wasserflächen**
  - [Symbol] wasserführender Graben
- 9. Sonstige Planzeichen**
  - [Symbol] Geltungsbereich des Bebauungsplanes
  - [Symbol] Lärmschutzwall wirksame Höhe 2,2 m
  - [Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1. Baugestaltung**
  - Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach
  - Dachneigungen: Satteldach 18° - 30°  
Pultdach 12° - 25°  
Walmdach 12° - 25°
  - Dachdeckung: Dachziegel oder Blechdeckung in rotbraunen oder grauen Farbtönen
  - Wandhöhe traufseitig: max. 6.50 m ab OK Gelände
  - Fassaden: Die Fassaden sind einheitlich als hell gestrichene Putzfassaden auszuführen. Waagerechte oder senkrechte Holzverschalungen sind zulässig.
- 2. Einfriedungen**
  - Zulässig sind Einfriedungen ohne durchlaufende Zaunsockel. Höhe: max. 1,20m
  - Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.
- 3. Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen mit Wechsellicht sind unzulässig. Werbeanlagen, Logos etc. dürfen an Gebäuden nur im Fassadenbereich angebracht werden und die Traufe nicht überragen. Einzelgröße max. 3,0 m².
- 4. Stellplätze**
  - Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 5. Stützmauern**
  - Stützmauern sind nur als Trockenmauern od. Gabionen zulässig. Höhe max. 1,0 m.
- 6. Gelände**
  - Aufschüttungen und Abgrabungen müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. In einem Abstand unter 3,0 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen unzulässig.
- 7. Grünordnung**
  - 7.1 In Flächen zum Anpflanzen ist
    - 7.1.1 bei Pflanzeinschrieb "Baum-Strauch-Hecke" je 100 m² 2 Hochstämme, 12 Heister und 20 Sträucher in standortheimischen Arten als Hecke zu pflanzen.
    - 7.1.2 bei Pflanzeinschrieb "Bäume" sind 2 bzw. 6 standortheimische Laubbäume in Hochstammqualität STU 18/20 cm zu pflanzen.
    - 7.1.3 Entlang der gepl. Erschließungsstraße und des westlichen Gehweges sind standortheimische Laubbäume in Hochstammqualität STU 18/20 cm zu pflanzen. Abstand max. 15,0 m.
- 8. Freiflächengestaltungsplan**
  - Für die öffentlichen Grünflächen und für die Parz. Nr. 15 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit detaillierten Angaben zu den Gehölzpflanzungen vorzulegen.
- 9. Ausgleichsfläche**
  - Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf Teilflächen der Fl. Nr. 254 und Fl. Nr. 255 der Gemarkung Oberpiebing zu erbringen. Die Kompensationsflächenplanung des Büros G+S Team Umwelt Landschaft vom 03.11.2008 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 10. Versorgungsleitungen**
  - Erforderliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**HINWEISE**

- 1. [Symbol] bestehende Gebäude
- 2. [Symbol] Schemabaukörper geplant
- 3. [Symbol] Garage
- 4. [Symbol] Parzellennummer
- 5. [Symbol] geplante Maßangaben in m
- 6. [Symbol] vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 7. [Symbol] Sichtdreieck
- 8. [Symbol] bestehende Grundstücksgrenzen
- 9. Archäologie**
  - Archäologische Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung Bodendenkmalpflege) mitgeteilt werden.
- 10. Pflanzgut/Verzicht von Mineraldünger u. Pestizide/Autochthones Pflanzgut**
  - Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte für öffentliche Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.
- 11. Straßenbeleuchtung**
  - Zur Schonung von Nachfaltern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.
- 12. Streusalz/ ätzende Streustoffe**
  - Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- 13. Landwirtschaft**
  - Bei Pflanzungen entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind die Grenzabstände nach Art. 48 AGBGB zu beachten.
- 14. Niederschlagswasser**
  - Bei Planung und Bau von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
- 15. Gewässer**
  - Das Planungsgebiet berührt im Südwesten einen sog. wassersensiblen Bereich mit einer möglichen Überschwemmungsgefahr.

**GEMEINDE SALCHING**  
LKR. STRAUBING-BOGEN



Die Gemeinde Salching erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**SATZUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**mit integrierter Grünordnung**  
**OBERPIEBING**  
**"MI Außerhienthaler Straße"**



M: 1/1000

<b>PLANVERFASSER:</b>   HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/96364-0 FAX: 09421/96364-24	DATUM:	BEARBEITET:	UNTERSCHRIFT:
	04.04.2007	da	
	04.09.2007	da	
	13.11.2008	ke	
	26.01.2009	ke	