

Bebauungs- und Grünordnungsplan

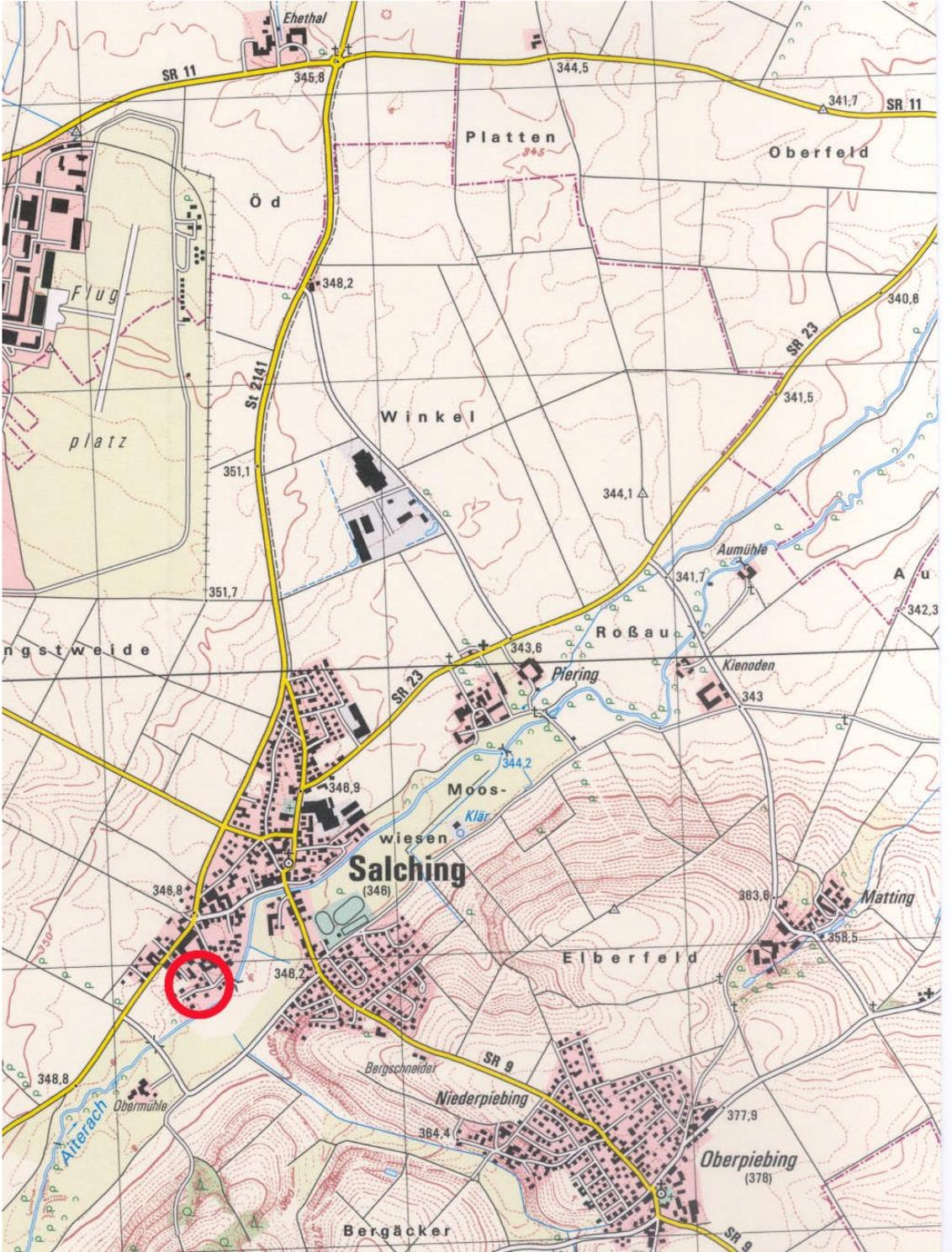
„Carl-Laux-Straße“

ORT	SALCHING
GEMEINDE	SALCHING
LANDKREIS	STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN
Planfassung vom	18.04.1989
Bekannt gemacht am	24.10.1990

Inhaltsverzeichnis:

1.	Übersichtsplan
2.	Textliche Festsetzungen
3.	Planliche Festsetzungen
4.	Grünordnungsplan
5.	Bebauungsplan

1. Übersichtsplan



2. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

- 2.2 Höchstgrenzen: E + 1 – Erdgeschoss + ein Obergeschoss
E + D – Erdgeschoss + Dachgeschoss ausgebaut

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise. Es sind nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig.

4. Gestaltung

- 4.1 Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Die angegebenen Firstrichtungen sind festgesetzt.

- 4.2 Dachüberstände: Traufe mind. 50 cm
Ortgang mind. 35 cm

Dachneigungen: bei E + 1 zwischen 25^0 und 30^0
bei E + D zwischen 25^0 und 35^0

- 4.3 Aneinandergebaute oder gereimte Bauteile müssen gleiche Traufhöhen und gleiche Dachneigungen haben.

- 4.4 Als Dachdeckung ist nur Ziegeldeckung zulässig.

- 4.5 Dachgauben sind nur bedingt zulässig.
Als stehende Einzelgauben (Satteldachgauben) ab 30^0 Neigung. Der Abstand von der Gebäudekante muss mind. 125 cm betragen. Die max. Gaubenbreite darf 125 cm nicht überschreiten (Außenmaß). Die Vorderansichtsfläche darf $1,75 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.

- 4.6 Die Höhe „fertige Oberkante“ des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) über dem fertigen Niveau der Erschließungsstraßen darf 50 cm nicht überschreiten – jedoch mind. 2 Stufen betragen.

4.7 Kniestockhöhe: Bei E + 1 – nicht zulässig
Bei E + D – maximal 80 cm (bei einem Seitenverhältnis 7:5
maximal 120 cm)

4.8 Die maximal zulässige Traufhöhe – talseitig gemessen- über fertigem Niveau der Erschließungsstraßen darf 6,00 m nicht übersteigen.

4.9 Die Keller sind als wasserdichte Wanne auszuführen.
Bei Lagerung wassergefährdeter Stoffe in unterirdischen Behältern wird eine auftriebsichere Bauart vorgeschrieben.

5. Garagen und Nebengebäude

5.1 Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen.
Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese in der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen.

5.2 Die privaten Stellflächen vor den Garagen vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
Die Tiefe der Stellplätze muss mind. 5,00 m betragen.
Die Stellfläche ist zur Straße hin mit einer Wasserauffangrinne abzuschließen.

6. Verkehrsflächen

6.1 Für die mit  gekennzeichnete Verkehrsfläche ist ein mit Pflastersteinen Gegliedert Belag vorgesehen. Zulässig sind Kleinsteinpflaster und rotes Klinkerpflaster.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen oder als glatt verputzt. Mauer mit Ziegelabdeckung entsprechend Ziffer 4.4. Höhe der Einfriedung max. 125 cm über StOK.

7.2 Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken hin sind als PVC-ummantelter Maschendrahtzaun in grüner Farbe oder als naturbelassener Holzzaun nach Ziffer 7.1. mit einer maximalen Höhe von 125 cm zulässig.

8. Freiflächen, Grünflächen

8.1 Die Bepflanzung der öffentlichen Bereiche, des Ortsrandes und der Fußwegeverbindung sowie der Bepflanzung im privatem Bereich werden in einem eigenen Grünordnungsplan festgelegt.

8.2 Öffentlicher Bereich
Straßenraum und Ortsrand mit Fußwegeverbindung siehe Punkt 3.1.
Grünordnungsplan vom 06.11.1989.

- 8.3 Privater Bereich
 Privater Bereich siehe Punkt 3.2 Grünordnungsplan vom 06.11.1989.

Hinweis:

Den Landwirten, deren Betriebe bzw. Betriebsflächen neb. Bebauungsgebiet benachbart sind, wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung ihrer Betriebe und Flächen zugesichert.

Der Bauwerber muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchs-, Geräusch- od. Staubimmissionen tolerieren.

2. Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO

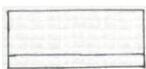


Baulinie § 23 BauNVO Abs. 1 und 2 – rot

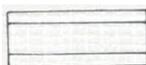


Baugrenze § 23 BauNVO Abs. 1 und 3 – blau

4. Verkehrsflächen gemäß BauGB



öffentliche Verkehrsflächen
 Fahrbahn 4,50 m, Grünstreifen 0,50 m



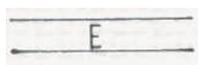
Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen – grün



Verkehrsrün



öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone



Eigentümerweg

5. Stellplätze und Garagen gemäß BauGB

6. Grünflächen

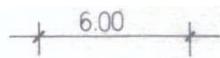


öffentliche Grünflächen

7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung



Maßzahl z.B. 6,00 m

8. Versorgungsleitungen



Hochspannungsleitung mit freizuhaltender Trasse oberirdisch

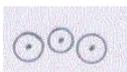


verrohrter Graben



Versorgungsleitungen unterirdisch

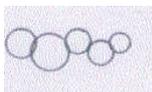
9. Pflanzgebot § 9.1 Nr. 25 BauGB



Vorhandene Gehölze



zu pflanzende Bäume



zu pflanzende Hecken

Hinweise durch Planzeichen



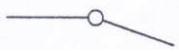
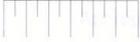
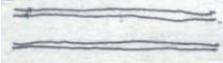
Vorgesehene Form der Baukörper



Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

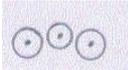
16/1

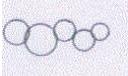
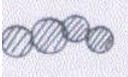
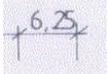
Bestehende Flurstücksnummer

	Nummerierung der Parzellen
	Haupt- und Nebengebäude Bestand
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
	Dammböschung Aitrach
	Gewässer Aitrach mit Fließrichtung

4. Grünordnungsplan

I. Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen

1.  öffentliche Grünflächen
2.  Vorh. Gehölze
3.  zu pflanzende Bäume ohne Standortfestlegung
4.  zu pflanzende Bäume mit Standortfestlegung und Festlegung der Art

A	Acer platanoides	- Spitzahorn
F	Fraxinus excelsior	- Esche
K	Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
5.  zu pflanzende Hecken, Standort nicht zwingend
6.  zu pflanzende Hecken, Standort zwingend
7.  Maßzahl
8.  Grenze des Geltungsbereiches

II. Textliche Festsetzungen

A. Öffentliche Grünflächen

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Carl-Laux-Str.“
gefertigt vom Architekturbüro Scherm, Salching.

1. Einzelpflanzung

Für die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind folgende Arten
und Pflanzgrößen zu verwenden:

Acer platanoides	- Spitzahorn	H 3xv 18-20
Fraxinus excelsior	- Esche	H 3xv 18-20
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie	H 3xv mB 18-20

2. Heckenpflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Heckenpflanzungen sind als 2-reihige
Strauchpflanzung Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m auszuführen.

Es sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

Corylus avellana	- Hasel	2xv 100-150
Crataegus monogyna	- Weißdorn	2xv 100-150
Cornus sanguinea	- Hartriegel	2xv 60-100
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	2xv 60-100
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	2xv 60-100
Ligustrum vulgare	- Liguster	2xv 60-100
Prunus spinosa	- Schlehe	2xv 60-100
Rosa canina	- Hundsrose	2xv 60-100
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	2xv 60-100
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	2xv 100-150
Salix caprea	- Salweide	2xv 100-150
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	2xv 60-100
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	2xv 60-100

3. Öffentliche Grünflächen im Bereich der Verkehrsflächen

Soweit verkehrstechnisch notwendig können die öffentlichen Grünflächen entlang der
Verkehrsflächen mit Schotterrasen oder Rasenpflaster (mind. 3 cm breite Fugen)
befestigt werden, ansonsten Rasen.

4. Fußweg

Der ausgewiesene Fußweg ist als Rasenweg auszuführen.

5. Bepflanzungsplan

Die Bepflanzung des öffentlichen Grünstreifens im Westen ist im Einvernehmen mit
der Unteren Naturschutzbehörde in einem Bepflanzungsplan M 1:100 zu detaillieren.
Die Bepflanzung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

6. Zeitpunkt der Bepflanzung

Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen. Abmarkungen der Bauparzellen und Abschluss der Roharbeiten der jeweils angrenzenden Bauparzellen zu erfolgen.

B. Private Grünflächen

1. Einzelbaumpflanzungen

Je Bauparzelle ist pro angefangene 200 m² Freifläche mind. 1 Baum der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen. Ab einer Freiflächengröße von 400 m² muss einer der zu pflanzenden Bäume ein großkroniger Laubbaum sein. Die angegebenen Obstbäume werden empfohlen.

Laubbäume, großkronig

Tilia cordata	- Winterlinde	H od. Stbu 3xv 12-14
Acer platanoides	- Spitzahorn	H od. Stbu 3xv 12-14
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H od. Stbu 3xv 12-14
Fraxinus excelsior	- Esche	H od. Stbu 3xv 12-14

Laubbäume, kleinkronig

Carpinus betulus	- Hainbuch	Hei 3 xv mB 175-200
Sorbus aucuparia	- Eberesche	H od. Stbu 2 xv 10-12
Prunus avium	- Vogelkirsche	H 2xv 10-12
Betula verrucosa	- Sandbirke	H od. Stbu 2 xv 10-12
Ulmus carpinifolia	- Feldulme	H od. Stbu 2 xv 10-12

Obstbäume

Winterrambur	- Apfel	Halb- od. Hochstamm
Kaiser Wilhelm	- Apfel	Halb- od. Hochstamm
Jakob Fischer	- Apfel	Halb- od. Hochstamm
Danziger Kantapfel	- Apfel	Halb- od. Hochstamm
Gute Graue	- Birne	Halb- od. Hochstamm
Schweizer Wasserbirne	- Birne	Halb- od. Hochstamm
Hedelfinger Riesenkirsche	- Kirsche	Halb- od. Hochstamm
Große Schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche	Halb- od. Hochstamm

2. Heckenpflanzung

Entlang der Grundstücksgrenzen sind mind. 25 % der gesamten Grundstückslänge mit einer 2-reihigen Hecke aus nachfolgend aufgeführten Bäumen und Sträucher zu bepflanzen; Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m.

Bäume

Acer campestre	- Feldahorn	Hei 2xv 150-200
Acer platanoides	- Spitzahorn	Hei 2xv 150-200
Betula verrucosa	- Birke	Hei 2xv 150-200
Prunus avium	- Vogelkirsche	Hei 2xv 150-200
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Hei 2xv 150-200
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei 2xv 150-175

Sträucher

Corylus avellana	- Hasel	2xv 100-150
Crataegus monogyna	- Weißdorn	2xv 100-150
Cornus sanguinea	- Hartriegel	2xv 60-100
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	2xv 60-100
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	2xv 60-100
Ligustrum vulgare	- Liguster	2xv 60-100
Prunus spinosa	- Schlehe	2xv 60-100
Rosa canina	- Hundsrose	2xv 60-100
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	2xv 60-100
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	2xv 100-150
Salix caprea	- Salweide	2xv 100-150
Viburnum opulus	- Wasserschneeball	2xv 60-100
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	2xv 60-100

Zusätzlich können vereinzelt verwendet werden:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne	2xv 60-100
Cornus mas	- Kornelkirsche	2xv 60-100
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	2xv 60-100
Syringa vulgaris	- Flieder	2xv 60-100

3. Bepflanzungsplan

Ein Freiflächengestaltungsplan mit Darstellung der Bepflanzung ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen. Maßstab nicht kleiner als M 1:200.

5. Bebauungsplan

