

Bebauungsplan  
mit integriertem  
Grünordnungsplan

# „Am Sportplatz“

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

Fassung vom 29.09.1997  
Gültig ab 19.01.1998  
Deckblatt Nr.1 vom 14.11.2001

# **Inhaltsverzeichnis**

## **A. Festsetzungen zum Bebauungsplan**

1. Textliche Festsetzungen
2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen
3. Hinweise

## **B. Bebauungsplan**

# **1. Textliche Festsetzungen**

## **1.1 Festsetzungen nach § 9 BAUGB**

### **1.1.1 Allgemeine Festsetzungen**

- die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den nachfolgenden Festsetzungen gesonderte Regelungen getroffen; Art. 7, Abs. 1, Satz 1 BayBO ist ausgeschlossen.
- Zulässige traufseitige Wandhöhen, gemessen vom natürlichen bzw. vom nach 1.2.8 geplanten Gelände

### **1.1.2 Art und Mass der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.  
Je Parzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### **1.1.3 Bauweise**

Offene Bauweise entsprechend § 22 (2) BauNVO

### **1.1.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 2.2.

## **1.2 Festsetzungen nach Art. 98 BayBO**

### **1.2.1 Hauptgebäude Typ 1 (II), max. 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss**

#### **1.2.1.1 Dach:**

Dachform:	symmetrisches Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	25°-35°
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue und schwarze Dachpfannen bzw. Biberschwanzdeckung
Dachgauben:	Bei Walmdach unzulässig

#### **1.2.1.2 Baukörper**

Gebäudebreite:	Max. 10,50 m, bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen.
traufseitige Wandhöhe:	Bergseits max. 4,50 m, talseits max. 4,80 m über natürlichem bzw. nach 1.2.8 festgesetztem Gelände.
untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.

### **1.2.2 Hauptgebäude Typ 2 (II), max. 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss**

#### **1.2.2.1 Dach:**

Dachform:	symmetrisches Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	22°-25°
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue und schwarze Dachpfannen bzw. Biberschwanzdeckung

Dachgauben:	Bei Walmdach unzulässig
<b>1.2.2.2 Baukörper:</b>	
Gebäudebreite:	Max. 8,50 m bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen.
traufseitige Wandhöhe:	Bergseits max. 5,60 m, talseits max. 6,00 m über natürlichem bzw. nach 1.2.8 festgesetztem Gelände.
untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenze hinaus zulässig.
<b>1.2.3 Hauptgebäude Typ 3, (II+U)</b>	Hangbauweise, max. 2 Vollgeschosse und ein teilweise sichtbares Untergeschoss
<b>1.2.3.1 Dach:</b>	
Dachform:	symmetrisches Satteldach, Walmdach
Dachneigung:	25°-35°
Dachdeckung:	Naturrote bis rotbraune sowie graue und schwarze Dachpfannen bzw. Biberschwanzdeckung
Dachgauben:	Bei Walmdach unzulässig
<b>1.2.3.2 Baukörper:</b>	
Gebäudebreite:	max. 10,50 m bei weiteren Anbauten sind die Dachflächen abzusetzen.
traufseitige Wandhöhe:	bergseits max. 4,50 m, talseits max. 6,30 m über natürlichem bzw. nach 1.2.8 festgesetztem Gelände.
untergeordnete Anbauten:	wie Wintergärten, Pergolen, Balkone, Freisitzüberdachungen oder Vordächer sind, soweit nicht andere geltende Vorschriften dadurch verletzt werden, bis max. 3 m über die Baugrenzen hinaus zulässig.
<b>1.2.4 Garagen und Nebengebäude:</b>	
- Allgemeine Festsetzungen:	
Kellergaragen:	unzulässig
Giebelbreite:	max. 6,00 m
Abstandsflächen:	die Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen mit einem Mindestgrenzabstand von 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden.
traufseitige Wandhöhe:	Parz. 1-31: bergseits max. 3,00m, talseits max. 3,30m Parz. 32-38: bergseits max. 3,00m, talseits max. 4,40m
Dachform:	dem Hauptgebäude angepasst, als Satteldach, Walmdach oder Pultdach
Materialverwendung:	Garagen und Garagentore sollen mit Holz verkleidet werden.
- Für an der Grenze zusammengebaute Garagen gelten zusätzlich folgende einheitliche Festsetzungen:	
Dachneigung/-deckung:	erste Garage gemäß Hauptgebäude, zweite Garage einheitlich mit der jeweiligen Nachbargarage
Dachform:	einheitliches Satteldach mit Firstrichtung gem. Ziff. 2.2 (First und Traufe durchlaufend)

### **1.2.5 Garagenvorplätze**

- Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt in das Privatgrundstück.
- zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,00 m als Stellplatz bzw. Stauraum, nicht eingezäunt, freigehalten werden.

### **1.2.6 Einzäunung der Parzellen**

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und senkrechte Holzlattenzäune und handwerklich gefertigte Metallzäune aus überwiegend senkrechten Metallstäben mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- Zaunsockel: im Ortsrandbereich zur freien Landschaft (Parzellen 21,22,28,29,30,38) sind sichtbare Zaunsockel unzulässig, ansonsten sind Zaunsockel bis max. 10 cm über Gelände zulässig.

### **1.2.7 Eingänge:**

Die Hauseingänge dürfen maximal 30 cm über dem natürlichen – bzw. nach 1.2.8 geplantem Gelände liegen.

### **1.2.8 Gelände:**

Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

Das Baugrundstück (Hausvorplätze) darf ausgehend vom Straßenniveau mit maximal 2,5 % Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden. Sollte durch diese Festsetzung das natürliche Gelände verändert werden, sind die traufseitigen Wandhöhen vom geplanten Gelände aus zu rechnen.

## **1.3 Immissionsschutz**

### **1.3.1 Sportanlagenlärm:**

Durch die im Norden des Planungsgebietes bestehende Sportanlage werden in den gekennzeichneten Bereichen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV um max. 10 db (A) überschritten (vgl. Ziff. 5.13 der Begründung zum Bebauungsplan).

#### **1.3.1.1 Allgemein:**

Entlang der nordwestlichen Baugebietsgrenze ist ein Lärmschutzwall von  $H \geq 2,50$  m über talseitigem Gelände in Verbindung mit einer Sichtschutzbepflanzung zu errichten.

#### **1.3.1.2 Festsetzungen für Parzellen 1,2,12,13,14,31**

(Richtwertüberschreitung) 5-10dB(A)),

- Das bewertete Schalldämmmaß ( $R'_{w}$ ) für die Außenwände und für die Dachflächen des Hauptgebäudes beträgt mindestens 40 dB(A).
- Für Wohn- und Schlafräume gilt: mindestens 1 Fenster ist sportanlagenabgewandt anzuordnen. (Berücksichtigung durch Grundrissorientierung, schallorientierte Planung, vgl. Beispiele-Haustypen im Anhang der Begründung).
- Der Sportanlage zugewandte Fenster von Aufenthaltsräumen müssen mindestens

der Schallschutzklasse III (VDI 2719) entsprechen.

Im Freien ist ein von den Sportanlagen abgeschirmter Aufenthaltsbereich (Terrasse) nachzuweisen. Hierzu sind die im Bebauungsplan durch Baulinie gekennzeichneten Bereiche (Wohngebäude in Verbindung mit Garagengebäude, Wände ( $H \geq 2,60$  m) als geschlossene Fassade auszuführen (Fenster- und Türöffnungen möglich, Türöffnungen bei freistehenden Wänden als geschlossene Tür mit einem Flächengewicht von  $\geq 15 \text{ kg/m}^2$ ).

#### **1.3.1.3 Festsetzungen für Parzellen 3,4,10,11,15,16,25,26,27,29,30**

(Richtwertüberschreitung bis 5 dB(A),)

Der Sportanlage zugewandete Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse II (VDI 2719) entsprechen.

#### **1.3.2 Landwirtschaft:**

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle – und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

### **1.4 Grünordnerische Festsetzungen durch Text:**

#### **1.4.1 Grünfläche PR1:**

In der durch Planzeichen festgesetzten Grünflächen Pr1 sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig (d. h. auch keine befestigten Flächen). Ausgenommen sind nach diesen Festsetzungen zulässige Einfriedungen.

#### **1.4.2 Grundsätze für festgesetzte Bepflanzungen:**

Ausführung spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Vorhaben bzw. der Erschließungsanlagen im jeweiligen Abschnitt durch den Bauherrn. Bepflanzungen erhalten bzw. bei Abgang ersetzen. Mindestpflanzgröße für dominante Großbäume: H 3xv 16-18.

#### **1.4.3 Baumpflanzung auf Baugrundstücken**

Je Baugrundstück ist unbeschadet der Festsetzungen durch Planzeichen mindestens ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum (auch regionstypische Obstbäume; siehe Liste BL in der Begründung) in Hochstammqualität zu pflanzen.

#### **1.4.4 Beschränkung der Pflanzenauswahl:**

Keine buntlaubigen Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen oder fremdländischen und blau oder gelb gefärbten Nadelgehölze entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Andere Nadelgehölze nur als Einzelexemplare zulässig. In den Flächen A1, A2 und A3 sind heimische oder traditionell eingebürgerte Gehölze sowie Wildgräser und –stauden oder Selbstbegrünung zu bevorzugen.

#### **1.4.5 Abstände Leitungen zu Bäumen:**

Abstand von unterirdischen Leitungen mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen; festgesetzte Baumpflanzungen mindestens 2,5 m zu verlegten Leitungen, bei Unterschreitungen sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzunehmen. Pflanzmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn den zuständigen Versorgungsträgern zu melden.

#### **1.4.6 Parkplätze und Stellplätze**

sind wasserdurchlässig herzustellen, bei mehr als 2 Einstellplätzen sind die Flächen zu begrünen (z. B. Rasenpflaster). Für festgesetzte Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> offener vor Befahren geschützter Boden als Standraum erforderlich. Bei Unterschreitung sind geeignete Schutzvorkehrungen (z. B. Baumscheiben) vorzunehmen.

#### **1.4.7 Bepflanzung Siedlungsrand**

Die Flächen A1 und A2 sind zu ca. ein Drittel ihrer Länge mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; Fläche A3 wie A1 und A2, jedoch ohne Strauchecke.

Um die ordnungsgemäße Gestaltung des Ortsrandes sicherzustellen erfolgt eine Bauberatung durch die Gemeinde. Nach Abschluss der Einzelmaßnahmen erfolgt eine Abnahme durch die Gemeinde (vgl. Grundstücks-Kaufvertrag).

#### **1.4.8 Empfehlungen für private Stellplätze**

Für die Garagenvorplätze sind versickerungsfähige Beläge anzustreben:

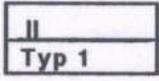
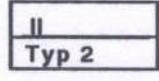
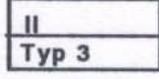
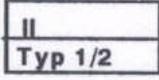
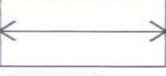
- Granitpflaster oder graues Betonpflaster mit breiter Rasen- oder Splittfuge
- Ökopflaster
- Rasenpflaster oder Schotterrasen

## 2. Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

- 2.1.1  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2.2 Mass der baulichen Nutzung

- 2.2.1  Max. 2 Vollgeschosse nach Haustyp 1 zulässig Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss Mittelstrich = vorgeschlagene Hauptfirstrichtung, GRZ=0,4; GFZ=0,7
- 2.2.2  Max. 2 Vollgeschosse nach Haustyp 2 zulässig Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss Mittelstrich = vorgeschlagene Hauptfirstrichtung, GRZ=0,4; GFZ=0,7
- 2.2.3  Max. 2 Vollgeschosse nach Haustyp 3 zulässig. Sichtbares Untergeschoss, Erdgeschoss und 1 Dachgeschoss als Vollgeschoss (Hangbauweise) Mittelstrich = vorgeschlagene Hauptfirstrichtung, GRZ=0,4; GFZ=0,7
- 2.2.4  Haustyp 1 gem. Ziff. 2.2.1 oder alternativ Typ 2 gem. Ziff. 2.2.2 zulässig.
- 2.2.5  festgesetzte Hauptfirstrichtung
- 2.2.6  Garagen oder andere untergeordnete erdgeschossige Nebenanlagen. Mittelstrich = Firstrichtung ist nur für an der Grenze zusammengebaute Garagen festgesetzt

### 2.3 Bauweise, Baugrenzen

- 2.3.1  offene Bauweise
- 2.3.2  nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 2.3.3  Baugrenze
- 2.3.4  Baulinie: Überschreitung oder Zurücktreten von der Baulinie bis max. 3,0 m zulässig (Ziel: abgeschirmter Aufenthaltsbereich durch Verbindung baulicher Anlagen (Garage, Wohngebäude oder Wände))

## 2.4 Verkehrsflächen

2.4.1



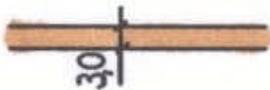
öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Maßangabe und Straßenbegrenzungslinie (Belag: Asphalt, teilweise Beton- od. Naturstein)

2.4.2



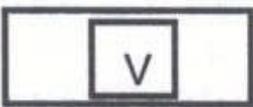
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Belag: Asphalt, teilweise Beton- od. Naturstein) mit befahrbarem Grünstreifen (Belag: Rasenpflaster in Beton- od. Naturstein), und Puffer-/Seitenstreifen (Belag: Schotterrasen) jeweils mit Maßangabe.

2.4.3



öffentlicher Gehweg (Belag: wassergebundene Decke) mit Maßangabe

2.4.4



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: begleitende Grünanlage

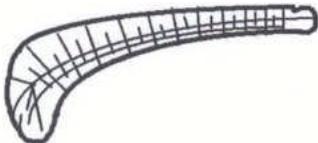
2.4.5



öffentliche Parkplätze (Belag: Schotterrasen, Rasenpflaster in Beton- od. Granitstein)

## 2.5 Grünflächen

2.5.1



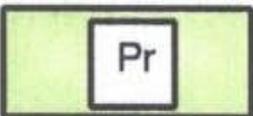
Lärmschutzwall (Höhe talseits  $\geq 2,50$  m ab Gelände)

2.5.2



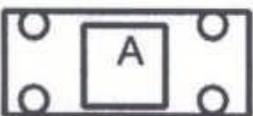
Öffentliche Grünfläche  
Zweck: Schallschutzanlagen, Spielplatz und Ortsrand

2.5.3



Private Grünfläche i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB;  
Zweck: Einbindung in die Landschaft  
(siehe auch textliche Festsetzungen).

2.5.4



Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs gemäß textlichen Festsetzungen

2.5.5



Dominanter Baum 1.-2. Wuchsordnung zu pflanzen  
(siehe Liste B12L in der Begründung)

2.5.6



Baum zu pflanzen  
(siehe Liste BL in der Begründung)

2.5.7



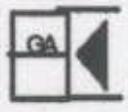
Spielwiese

2.5.8

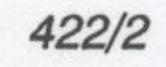
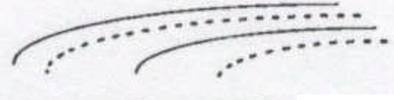
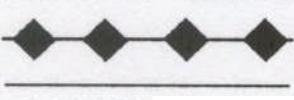


Standortvorschlag für gemäß textlichen Festsetzungen innerhalb der dargestellten Flächen zu pflanzenden Baum

## 2.6 Sonstige Planzeichen

- 2.6.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2.6.2  Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung, verbindlich einzuhalten
- 2.6.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 2.6.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 2.6.5  Richtwertüberschreitung (Ruhezeitenbetrieb) an den Fassaden 5-10 dB(A)
- 2.6.6  Richtwertüberschreitung (Ruhezeitenbetrieb) an den Fassaden bis 5 dB(A)
- 2.6.7  Fläche für die Abfallentsorgung, (Wertstoff – Insel der Stufe 1)

## 3. Hinweise

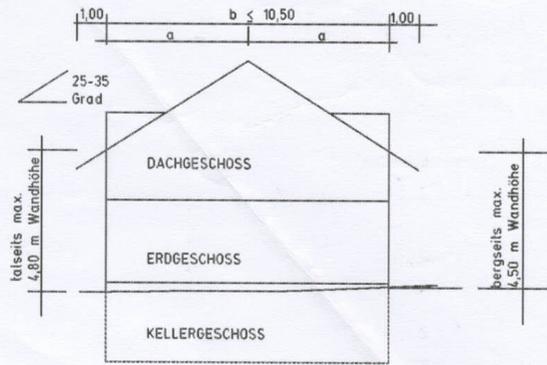
- 3.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
- 3.2  Flurstücksnummer
- 3.3  Bestehendes Wohngebäude
- 3.4  Bestehendes Nebengebäude
- 3.5  Höhengichtlinien
- 3.6  20KV-Obag Freileitung mit beidseits 8 m Sicherheitszone
- 3.7  von der Sportanlage abgeschirmte Terrasse

NUTZUNGSSCHABLONE

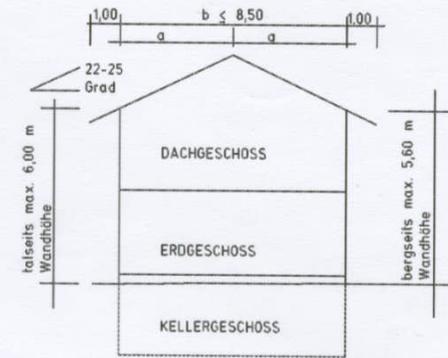
WA	ED
0,4	0,7
0	II



TYP 1



TYP 2 (schallorientiert)



TYP 3 (HANGHAUSTYP)

