

Bebauungsplan

„Alte Mühle“

ORT
GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

SALCHING
SALCHING
STRAUBING-BOGEN
NIEDERBAYERN

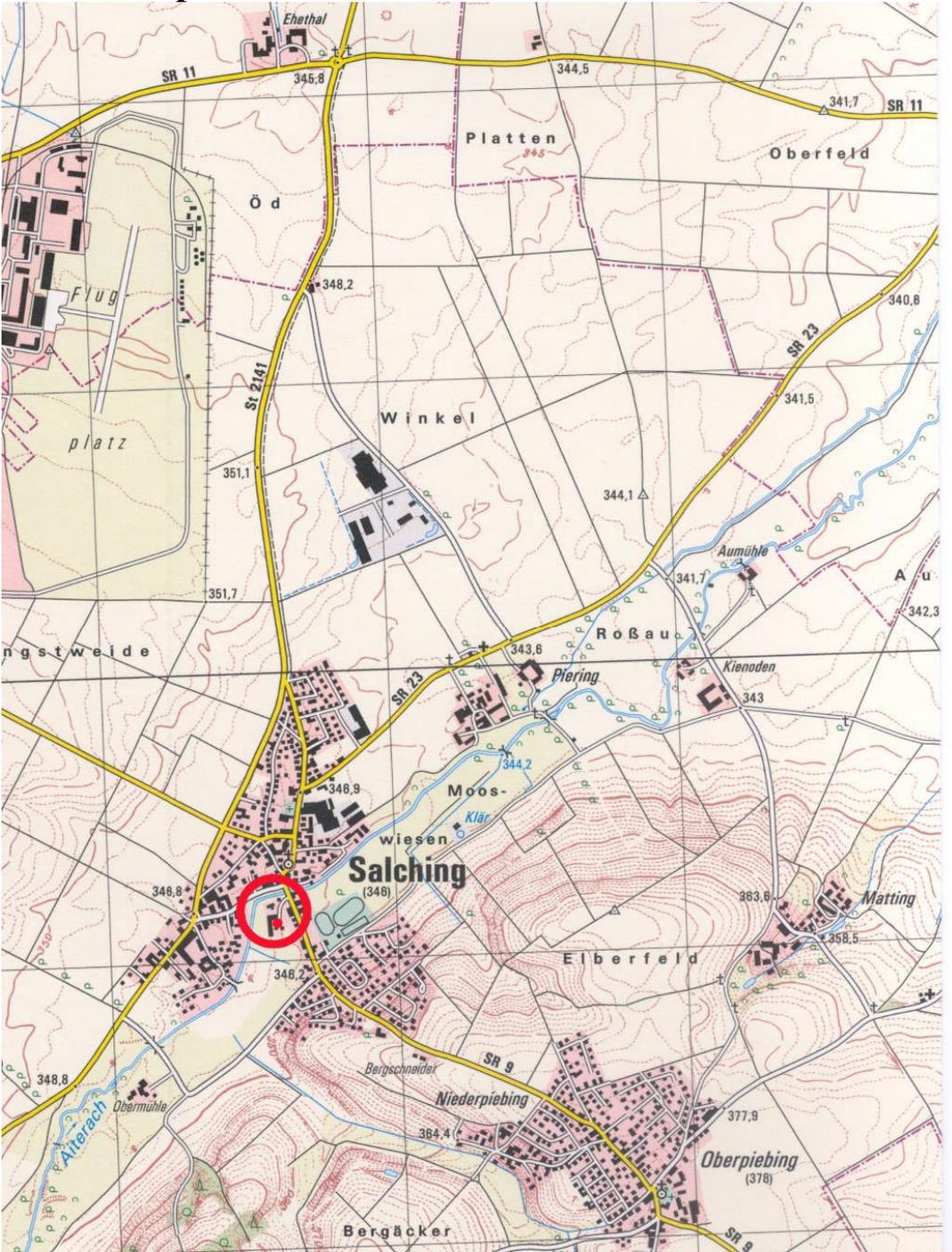
Planfassung vom
Bekannt gemacht am

13.07.1998
30.11.1998

Inhaltsverzeichnis:

| | |
|----|-------------------------|
| 1. | Übersichtsplan |
| 2. | Textliche Festsetzungen |
| 3. | Planliche Festsetzungen |
| 4. | Bebauungsplan |

1. Übersichtsplan



2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung



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

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

2.2 Bauweise

Offene Bauweise

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Dachform: | Satteldach Satteldach oder Zeltdach Satteldach Bestand | bei Parzelle 1-9 bei Parzelle 10 bei Parzelle 11 |
| Dachneigung: | 22° – 35° | |
| Dachdeckung: | Ziegel rot; Blech silbergrau | |
| Dachgauben: | bei einer Dachneigung ab 30° stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,5 m ² . | |
| Solar- und Photovoltaikanlagen: | sind zulässig | |
| Wandhöhe: traufseitig | max. 4,50 m bei I max. 6,50 m bei II max. 8,75 m bei III max. 12,0 m bei Parz. 11 Bestand | |

2.4 Baugestaltung Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und –neigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zufahrten gepflastert (Granit, Beton) mit offenen Fugen oder mit wassergebundenen Decken.
Asphalтиerte Zufahrten unzulässig.

2.5 Einfriedungen

| | |
|----------------|--|
| Straßenseitig: | sockellose senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,20 m |
| Gartenseitig: | wie vor. zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,20 m |

Hinterpflanzung: An die freie Feldflur grenzende Zäune sind zu hinterpflanzen.
Auswahlliste der Sträucher siehe 2.6.2

2.6 Immissionsschutz

Die Fenster der Wohngebäude der Parzellen 2,3 und 4 müssen mindestens Schallschutzklasse 2 entsprechen.

2.7 Grünordnung

2.7.1 Obst- und Laubbäume

Je 250 m² privater Grundstücksflächen ist ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
Mindestpflanzgröße: Hochstämme StU 14/16

Auswahlliste:

Obstbäume:

Winterrambur
Bitterfelder
Jakob Fischer
Roter Boskop
Gravensteiner
Hauszwetschge
Cassius Frühe Kirsche
Williams Chrisit
Gute Luise
Bunte Julibirne

Laubbäume:

Spitzahorn
Gemeine Esche
Stieleiche
Winterlinde

Feldahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Eberesche
Salweide

2.7.2 Sträucher

Am Übergang zur offenen Feldflur (südöstlicher und südwestlicher Baugebietsrand) ist eine Auswahl folgender Sträucher zu pflanzen.

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylostium | - Rote Heckenkirsche |
| Malus sylvestris | - Wilder Apfel |
| Rosa canina | - Hecken-Rose |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |

Textliche Hinweise

1. Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) oder das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Landshut) zu verständigen.

2. Landwirtschaft

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

3. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Es wird angeregt, bei allen Grünflächen auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten.

4. Pflanzabstände

Bäume, Sträucher und Hecken, die kleiner bleiben als 2,00 m müssen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei Bäumen, Sträuchern und Hecken, die höher werden als 2,00 m beträgt der Mindestgrenzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen 4,00 m.

5. Oberflächenwasser

Es wird empfohlen unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer breitflächigen Versickerung zuzuführen.

6. Bauschuttrecycling

Für den Unterbau von Straßen und Stellplätzen sollte nach Möglichkeit Bauschutt-Granulat aus dem Bauschuttrecycling verwendet werden.

3. Planliche Festsetzungen (Nummerierung nach PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

II als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

III als Höchstgrenze drei Vollgeschosse

2.5 Grundflächenzahl GRZ max. 0,4

3. Bauweise, Baugrenzen

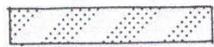


offene Bauweise



Baugrenze

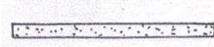
6. Verkehrsflächen



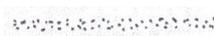
Straßenverkehrsflächen (verkehrsberuhigt)



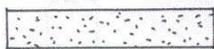
Straßenbegrenzungslinie



Fußweg



Trampelpfad



Flächen mit Schotterrassen/wassergebundenen Decken/ Pflaster mit Rasenfugen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



zu pflanzende Kleinbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume, frei zu wählender Standort im öffentlichen und privaten Grün



zu pflanzende Großbäume mit Standortfestlegung

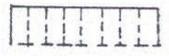
15. Sonstige Planzeichen



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



Garagen, Carports, Zufahrt in Pfeilrichtung



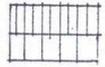
Stellplatz



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



Bestehende Gebäude

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Grenzpunkte und Grenzen



Polygonpunkt



Flurstücksgrenze

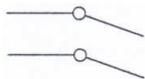


Grenzstein



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Straßen und Wege



abgemarkter Weg

Verschiedenes

555

Flurstücksnummer



Höhenlinien



Parzellenummer

4. Bebauungsplan

