

Bebauungsplan

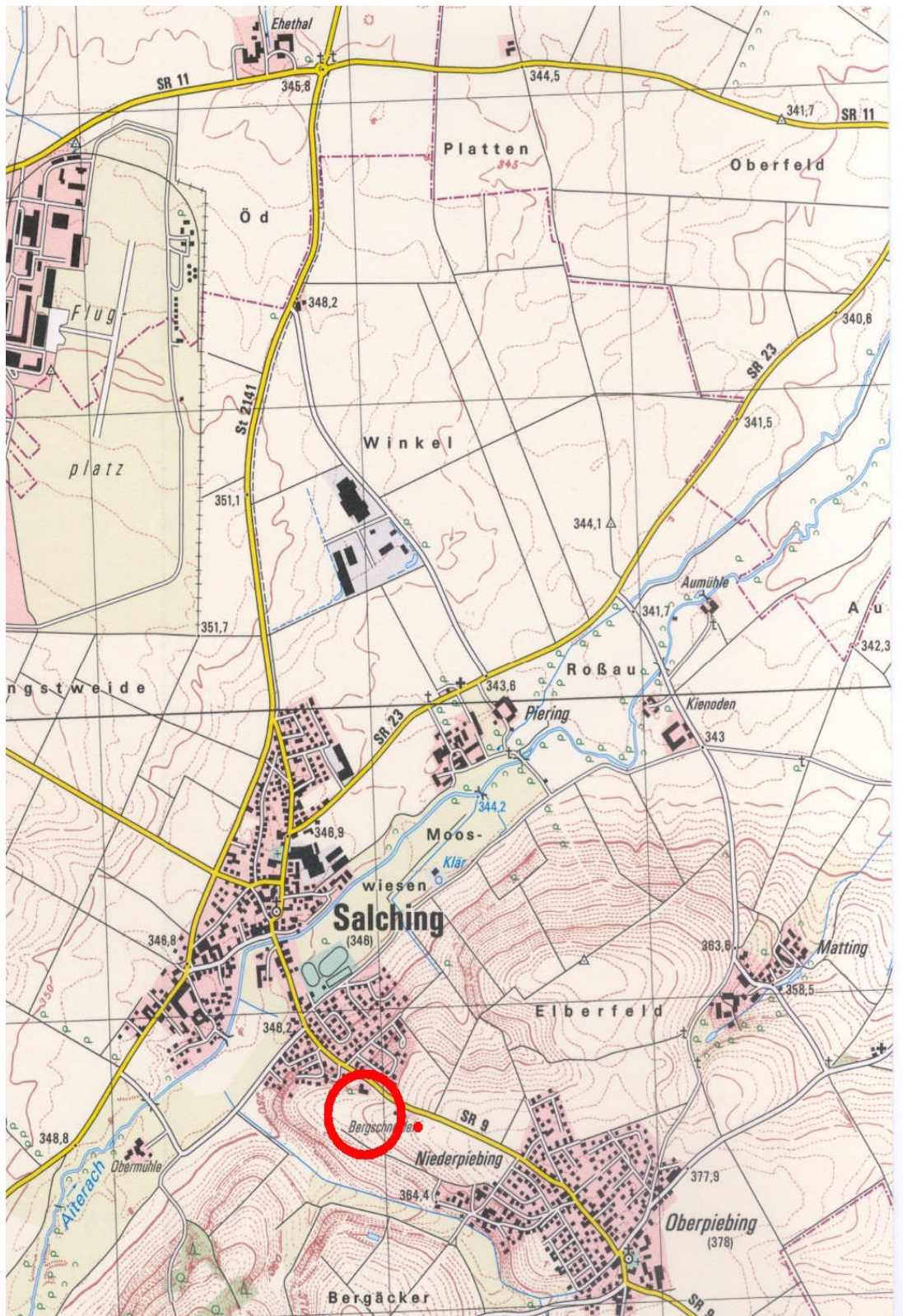
„Am Pfingstberg“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	SALCHING SALCHING STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	24.07.2006 14.09.2006

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
	Übersichtsplan	3
A.	Festsetzungen durch Planzeichen	4-5
B.	Festsetzungen durch Text	6-12
C.	Hinweise und Empfehlungen	12-19
D.	Bebauungsplan	20
E.	Flüssiggas	21

Übersichtsplan



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZAHL DER GESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE O = OFFEN	DACHNEIGUNG UND DACHFORM

- 2.2  BAUGRENZEN

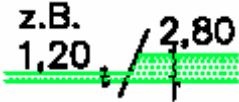
- 2.3  ZULÄSSIG SIND EINZEL- UND DOPPELHÄUSER

- 2.4  FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
(NUR PARZELLEN 22, 24, 25 UND 26)

3. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 3.1  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG

- 3.2  ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN, PFLASTERBELAG

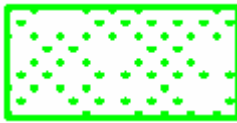
- 3.3  ÖFFENTLICHE RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESENSTREIFEN)

- 3.4  ÖFFENTLICHER FUSSWEG, KIES- ODER SCHOTTERDECKE

- 3.5  BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4, 11 BauGB

4. GRÜNFLÄCHEN

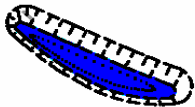
4.1



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN -
FREICHFLÄCHENGESTALTUNGS-/ PFLANZPLANUNG
ERFORDERLICH



ORTSRANDEINGRÜNUNG MIT
FUSSWEGEN



REGENRÜCKHALTEBECKEN

4.2



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES
STANDORTES. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S.
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

4.3



GEPL. GEHÖLZPFLANZFLÄCHEN

4.4



ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFEST-
LEGUNG. ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FEST-
SETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)

4.5



VORZUNEHMENDE BACHRENATURIERUNG INNERHALB DES
GELTUNGSBEREICHES

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

5.2



FESTGESETZTE AUSGLEICHSFLÄCHEN
TEILFLÄCHE I = 1600 QM (OHNE WEGE)
TEILFLÄCHE II = 8210 QM (OHNE WEGE, OHNE REGEN-
RÜCKHALTEBECKEN)

5.3



GEMEINSAME GRENZE GELTUNGSBEREICH UND
AUSGLEICHSFLÄCHE

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind max. 2-geschossige Gebäude (II), zur Gebäudehöhe s. Ziff. 2.1.1 !
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,3 einschl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- 1.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0,6

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.3.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.3.3 Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.5.1 Strom-, Wasser-, Flüssiggas- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.
- 1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen (z.B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.3 Es wird eine insektenschonende und energiesparende Straßenbeleuchtung - Leuchtentyp beispielsweise Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenen

Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe - errichtet, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 91 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen: a) bei Parzellen 1 mit 21, 23 und 27 mit 34 Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,00 m
Ausnahme: bei Anstieg des Geländes zur straßenabgewandten Seite: max. zulässige, traufseitige Wandhöhe von Wohngebäuden 6,20 m.
b) bei Parzellen 22 und 24 mit 26 Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe straßenseitig: 4,60 m.
Bei zwei Vollgeschossen ist hier ein Dachausbau nicht zulässig.
zu a) und b):
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Grundstückslänge.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer
- 2.1.3 Dachneigung: bei Satteldächern: 20 - 40°
bei Walm- und Krüppelwalmdächern 20 – 30°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche. Blechdächer sind unzulässig.
- 2.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.1.6 Dachgauben: Dachgauben bis 2,5 m² Vorderansichtsfläche und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 28° und nur im mittleren Drittel der Dachfläche zulässig.
- 2.1.7 Gebäudesockel: sind im Farbton der Fassade zu erstellen und dürfen optisch nicht in Erscheinung treten.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Farbgebung, Form und Gestaltung anzupassen und unterzuordnen. Kollektorflächen sind zulässig.
- 2.2.3 Soll an der Grenze an ein auf dem Nachbargrundstück bereits bestehendes Gebäude angebaut werden (die Klärung des nachträglichen Anbaues ergibt sich durch das Eingangsdatum des Bauantrages bei der Gemeinde) und kann wegen der Festsetzung 2.2.2 dieser Anbau in Höhe, Dachneigung oder Dacheindeckung an das bestehende Grenzgebäude **nicht** angeglichen

- werden, ist gem. Festsetzung 2.2.8 der dort definierte, verringerte Grenzabstand von 1 m zwingend einzuhalten.
- 2.2.4 Bei Garagen und Nebengebäuden sind Flachdächer ausschließlich in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig.
 - 2.2.5 Vor jeder Garage ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzulegen, der zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden darf (s.a. Ziff. C.4).
 - 2.2.6 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück zusätzlich zum Stauraum vor einer Garage oder einem Carport ein weiterer Stellplatz zu schaffen.
 - 2.2.7 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind zwingend in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
 - 2.2.8 Abweichend von der Bayerischen Bauordnung ist ein Abstand zwischen Garagen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig, wenn die Garage nicht länger als 8 m ist, die Gesamtnutzfläche 50 m² sowie die Wandhöhe 3 m im Mittel nicht übersteigt.
 - 2.2.9 Bei den Garagenzufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf den Straßengrund fließen kann.
 - 2.2.10 Kellergaragen sind unzulässig.
 - 2.2.11 Garten- / Gerätehäuschen bis zu einer Größe von max. 20 qm in Holzbauweise sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Form werden nicht getroffen. Entsprechend der Festsetzung zu Garagen unter Ziff. 2.2.8 ist auch hier abweichend von der Bayerischen Bauordnung ein Abstand zwischen Geräte- / Gartenhäuschen und Grundstücksgrenzen von 1 m zulässig

Auf § 14 (1) BauNVO wird verwiesen.

2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: max. 1,20m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter (!) Lattung (keine "Jäger"zäune), Metallzäune ohne Spitzen, Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
- 2.3.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: zusätzlich zu Ziff. 2.3.1 max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.3.3 Evtl. private durchlaufende Betonsockel zu öffentlichen Flächen hin sind nur bis max. 10 cm Höhe über das unmittelbar angrenzende öffentliche Gelände zulässig.
- 2.3.4 Als Randausbildung zwischen den einzelnen Parzellen sind aufgrund der gegebenen Höhenunterschiede im Baugebiet Betonsockel bis max. 10 cm zulässig.
- 2.3.5 Stauräume vor aneinander gebauten Garagen auf benachbarten Grundstücken dürfen entlang der gemeinsamen Grenze nicht eingezäunt werden.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind im flacheren Teil oberhalb des mittig querenden Feldweges bis zu einer Höhe von max. 0,5 m, unterhalb im etwas steileren Abschnitt bis zu einer Höhe von max. 1 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist bei evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten und mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.
- 2.4.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straße in Form von Naturstein-Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von max. 40 cm zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

- 2.5.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.5.2 An Einmündungen/Kreuzungen sind Fuß- und Radwege stufenlos auf das Fahrbahnniveau abzusenken (Nullabsenkung).

3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H=Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang, o.B./m.B. = ohne/mit Wurzelballen.

Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahe Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Donau-Isar-Hügelland“ oder „Bayerischer Wald“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	Hainbuche
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	Eberesche
Obstbäume	H, 3xv, STU 12-14	

aus folgender Liste:

Äpfel:	Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder Jakob Fischer, Winterrambour
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle
Zwetschgen:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche
Walnuss:	als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.a.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesensaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Private Garagenzufahrten müssen einen seitlichen Mindestabstand von 2 m zu den nach diesen Festsetzungen zu pflanzenden Bäumen aufweisen.

3.1.5 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand:	1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln eingestreut.
Heister:	Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 150-200 cm; ca. 5 % Flächenanteil

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, ca. 95 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Sorten	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

u. a. geeignete Blütensträucher

* nicht an Kinderspielflächen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 zu berücksichtigen.

3.1.6 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

3.1.7 Pflanzbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig (s. a. Ziff. C.7).

3.1.8 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mahgutes zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

- 3.2.1 Je Parzelle ist je 300 qm² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

4. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLÄNE

4.1 Für die öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (straßenbegleitende Bepflanzung, Obstwiese, Absetzmulde und Ortsrandeingrünung v.a. im Süden und Osten, Bachrenaturierung des Niederpieber Grabens) sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne (mind. im Maßstab 1:200) im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

4.2 Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

4.3 Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung, Ufergestaltung des zu renaturierenden Bachabschnittes.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Dienststelle Landshut - zu melden.

Dem Landesamt ist die Möglichkeit einzuräumen, auf Kosten des Antragstellers = Gemeinde so frühzeitig wie möglich vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten eine bauvorgreifende Sonderabgrabung mit Bagger und Humusschaufel und ggf. Rettungsgrabungen vorzunehmen.

Sollten hierbei Bodendenkmäler größerer Bedeutung entdeckt und durch die geplanten Baumaßnahmen zerstört werden, kann eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn der Antragsteller es ermöglicht, das Bodendenkmal auf seine Kosten bauvorgreifend freizulegen und zu dokumentieren.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen,

wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

C.2 Fassadengestaltung

Die Außenflächen sollten mit glatten Putzoberflächen in heller Farbgebung zu versehen werden. Grelle Farbtöne sollten vermieden werden. Holzverschalungen in hellen Farbtönen, Glasanbauten/ Wintergärten als Klimapuffer zur Energieeinsparung sowie Fassadenbegrünung sind möglich.

Auf orts- und regionsuntypische Waschbetonplatten, Glasbausteine, Zementwerkstoffe, Klinker und reflektierende Metallverkleidungen sollte aus gestalterischen Gründen verzichtet werden.

C.3 Gebäude- und Zaunsockel

Aus gestalterischen Gründen sollten eventuell gepl. Gebäude-Sockel aus Zementputz farblich gleich mit der Fassade angelegt werden, um optisch nicht hervorzutreten.

Entlang der Parzellengrenzen werden anstelle von Betonsockeln z.B. Trockenmauern aus Granitlesesteinen bis 15 cm Höhe vorgeschlagen, um die biologische Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollte jedoch auf Zaunsockel grundsätzlich verzichtet werden.

C.4 Einzäunung von Garagenvorplätzen

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung sollten Zufahrten und Garagenvorplätze/Stauraumlängen so flächensparend wie möglich gestaltet werden (Höchstlänge möglichst nicht über 5 m).

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte auf die Länge der Einfahrten ein Pflanzstreifen entlang der gemeinsamen Grenze von mind. 1 m Breite angelegt werden.

C.5 Dach- und Wandbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünungen mit Selbstklimmern oder Spalierpflanzen auch an Garagen und Nebengebäuden sollten aus ökologischen und gestalterischen Gründen, wo immer möglich - ggf. auch nur teil- oder abschnittsweise auf fensterlosen Flächen - vorgesehen werden.

C.6 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten

Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzink!).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich. Die Erstellung der Regenwassernutzungsanlage ist vorher dem Zweckverband mitzuteilen.

C.7 Pflanzbehandlungsmittel und Streusalz auf privaten Flächen

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, mineralischen Düngemitteln und Streusalz soll zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers, der angrenzenden Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen auch auf privaten Flächen unterbleiben.

C.8 Kompostierung

Je Hausgarten sollte ein Kompostplatz für anfallende Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.

C.9 Pflanzenauswahl

- Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, sollte auch für private Pflanzungen weitestgehend autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) Verwendung finden.
- Im ländlichen Raum sollten in Privatgärten grundsätzlich keine fremdländischen Gehölzarten und Koniferen (Nadelgehölze) gepflanzt werden. Als Orientierung für standortheimische Gehölze können die festgesetzten Pflanzenarten des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes für die öffentlichen Pflanzflächen dienen.
- Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie fremdländische und blau oder gelb gefärbte Nadelgehölze sollten zumindest am Baugebietsrand und dort nicht gepflanzt werden, wo sie auf Nachbargrundstücke oder auf den öffentlichen Raum einwirken.

C.10 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang beplanter Grenzabschnitte des Geltungsbereiches einzuhalten.

C.11 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die direkt an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweilig auch nach guter fachlicher Praxis von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu tolerieren sind.

Der das Baugebiet in West-Ost-Richtung mittig querende Weg wird auch zukünftig zur landwirtschaftlichen Erschließung benötigt. Der Weg sollte hierzu von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden, eine gewisse Verschmutzung ist zu tolerieren.

C.12 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird nochmals hingewiesen (s. Ziff. 1.5.1 der Festsetzungen durch Text und „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen).

Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.13 Ökologisches Bauen

Zur Information der Bauwerber über Möglichkeiten umweltfreundlichen Bauens wird auf die Veröffentlichung „Ratgeber Blauer Engel - umweltfreundlich bauen“ hingewiesen.

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und – Ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC)
- die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz)
- bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen.

C.14 Energieversorgung

Strom zur Wärmeerzeugung soll wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solar- und ggf. Photovoltaikanlagen zur Heizungsunterstützung bzw. Stromerzeugung sollte in Erwägung gezogen werden; ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

Eine Bezuschussung durch diverse laufende Förderprogramme von Bund und Land ist ggf. möglich.

Eine Gebäudeversorgung mittels eines Gas- oder Biomasseheizkraftwerkes mit Kraft-Wärmekoppelung oder der Anschluss an ein Nahwärmenetz wären weitere ressourcenschonende Alternativen.

C.15 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt.Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütemerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ - Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 – entsprechen.

Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 - Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – einhalten.

C.16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

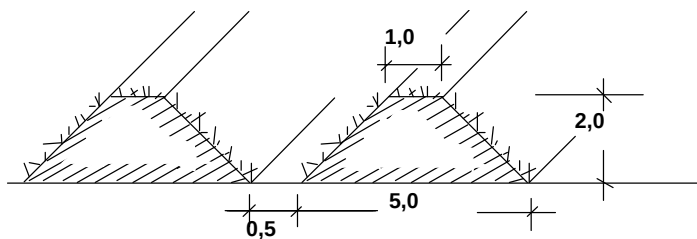


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

C.17 Abwässer aus Kellergeschoßen

Für Abwässer aus evtl. Kellergeschoßen sind entsprechende Pump- bzw. Hebewerke bis über die Rückstauenebene - = künftige Straßenoberkante - vorzusehen, da aufgrund der Kanalhöhe nur eine Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet ist.
Auf die entsprechende Satzung der Gemeinde wird hingewiesen.

C.18 Hinweise zur Abfallentsorgung

„Abfallbehältnisse werden vom Abfuhrpersonal nur dann aus den Müllboxen entnommen und wieder zurückgestellt, wenn diese unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angeordnet, frei zugänglich und die Türen zur Straße hin zu öffnen sind“ (§ 16/6 der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW SR).

Die Entleerung der Müllbehälter der Parzellen 22 und 24 mit 26 wird nur an der Haupteinfahrtsstraße erfolgen.

C.19 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C.20 Veröffentlichung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes/Aushändigung an die Bauwerber

Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde unter www.salching.de abrufbar.

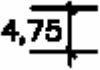
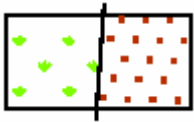
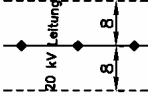
Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

C.21 Anschluss des Baugebietes an den ÖPNV

Die nächste öffentliche Bushaltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung an der Kreisstraße SR 9 in Richtung Ortsmitte (Haltestelle „Lindinger“). Über die beiden Buslinien 22 (Hailing - Hankofen - Salching - Straubing) und 23 (Dingolfing - Schwimmbach - Leiblfling - Straubing) bestehen mehrmals täglich Verbindungen von und nach Salching bzw. von und zum neuen Baugebiet.

C.22 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.  GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
2.  DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN UND FLURNUMMERN
3.  MÖGLICHE BAUKÖRPER MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG
4.  VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PRIVATE GARAGEN
5.  PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGEN-ZUFahrTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBER-FLÄCHENBEFESTIGUNG
6.  BELEUCHTUNGSKÖRPER

- | | | |
|-----|---|---|
| 7. |  | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSPARZELLIERUNG |
| 8. |  | LAGE DER REGELQUERSCHNITTE |
| 9. |  | MASSZAHLEN |
| 10. |  | HÖHENLINIEN (M. Ü. NN.)
NACHRICHTL. VON KEB BAUPLANUNGS-GMBH, SR |
| 11. |  | BÖSCHUNGEN |
| 12. |  | WASSERFÜHRENDE GRÄBEN |
| 13. |  | BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE GEHÖLZE |
| 14. |  | LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHEN:
GRÜNLAND / ACKER |
| 15. |  | GEPL. FLÜSSIGGASTANK; UNTERIRDISCH |
| 16. |  | TRAFOSTATION |
| 17. |  | VORH. 20-KV-FREILEITUNG SALCHING 2 – NIEDERPIEBING
MIT SICHERHEITZONE 2X8 M AB LEITUNGSACHSE |

D. Bebauungsplan

**BEBAUUNGS - u. GRÜNORDNUNGSPLAN
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AM PFINGSTBERG"
GEMEINDE SALCHING**



E. Flüssiggas



HEUTE SCHON FÜR MORGEN SORGEN!

Ihr Gasanschluß von PRIMAGAS



Viele Bürgermeister und Bauträger haben erkannt, dass eine leitungsgebundene Versorgung mit Flüssiggas die einzige Alternative ist, um später auf Erdgas umzustellen.

Sie bekommen Ihren Gasanschluß von uns ins Haus gelegt und haben somit keinen Tank im Vorgarten stehen!

Die Gasversorgung für alle Haushalte ist über eine zentrale unterirdische Anlage sichergestellt, die zu einem späteren Zeitpunkt an ein Erdgasnetz angeschlossen werden kann!

Ihre Vorteile im Überblick:

- Erdgastauglicher Hausanschluss
- Wechsel auf Erdgas ohne Gerätetausch
- Hauseigener Gaszähler erfasst Ihren individuellen Verbrauch
- Monatliche Abschlagszahlung mit Jahresabrechnung am 31.03.
- Kontinuierliche Gasversorgung über Leitungssystem

Der Berater in Ihrer Nähe

Markus Beck
Gebietsleiter
Hauptstraße 17c, 83367 Petting
Telefon (0 86 86) 98 46 10
Mobil (01 72) 2 43 87 30
mbeck@primagas.de

PRIMAGAS GmbH
Geschäftsbereich
Kundendienst
E-Mail
Internet

PRIMAGAS GmbH
Postfach 111
47799 Krefeld
Telefon
E-Mail
Internet

PRIMAGAS

Entscheide dich heute!

Ja,

☐ Ich möchte weitere Informationen zur öffentlichen Gasversorgung

☐ Ich interessiere mich für einen Gasanschluß

☐ Bestätigungstermin angeben

Kunden Nr.

Name

Vorname

Strasse

PLZ/Ort

Telefon

Antwort

Dies über mich für

PRIMAGAS

PRIMAGAS GmbH
Luisenstraße 111
47799 Krefeld