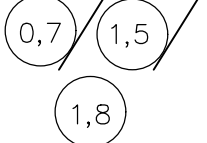


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 |  | MAX. ZULÄSSIGE GESCHÖSSFLÄCHENZAHL |
| 2.2 | 0,4 / 0,6 | MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL |
| 2.3 | II/III | <p>ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS IM WA₁, MAX. II VOLLGESCHOSSE IM WA₂₊₃, MAX. III VOLLGESCHOSSE</p> <p>AUSGESTALTUNG DER DRITTEN GESCHOSSE IM WA₂₊₃: DIE GRUNDFLÄCHE DES JEWEILIGEN DRITTEN GESCHOSSES DARF NICHT MEHR ALS $\frac{1}{3}$ DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTER LIEGENDEN GESCHOSSES BETRAGEN UND MUSS AN DREI DER VIER GEBÄUDESEITEN MIND. 1,50 M ZURÜCKWEICHEN.</p> |
| 2.4 | WHM | <p>MAX. ZULÄSSIGE TRAUFEISENTE WANDHÖHE (WH) IN M: 7,00 (WA₂₊₃), 9,50 (WA₂₊₃ U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 11,0 (WA₄)</p> <p>ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER OK DER ANGRENZEN- DEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE BIS ZUM SCHRITTSPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).</p> <p>MESSPUNKT IST DIE MITTE DER STRASSENZUGEWANDTEN GEBÄUDESEITE.</p> <p>AUSNAHME – PARZELLE 34:
HIER WIRD DIE WANDHÖHE VOM BEZUGSPUNKT AUS GEMESSEN.</p> |
| 2.5 |  | BEZUGSPUNKT FÜR PARZELLE 34 IN M.Ü.NHN |
| 2.6 | FHM | <p>MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE (FH) IN M: 9,00 (WA₁), 11,00 (WA₂₊₃ U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 12,50 (WA₄)</p> |
| 2.7 | | ZULÄSSIG SIND ALLE DACHFORMEN, AUSSER KRÜPPELWALDDACH |
| 2.8 | | <p>ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN: 18–35°</p> <p>AUSNAHMEN: BEI PULTDACH (PD): 8–20°
BEI FLACHDACH (FD): 0–6°</p> |

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 3.1 |  | OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
MIT BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE AUF MAX. 50 M |
| 3.2 |  | ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
OHNE BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE |
| 3.3 |  | ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
(WA ₁) |
| 3.4 |  | ZULÄSSIG SIND NUR MEHRFAMILIENHÄUSER
(WA ₂₋₃) |
| 3.5 |  | BAUGRENZEN |

4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZWECKBESTIMMUNG
KINDERTAGESSTÄTTE KITA UND FEUERWEHR F

5. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN, BITUMINÖSE BEFESTIGUNG |
| 5.2 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN, BETON-PFLASTERBELAG |
| 5.3 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: RAND- UND AUSWEICHSTREIFEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER BEFESTIGUNG (WEITFUGIG VERLEGTES, GROSSFORMATIGES PFLASTER MIT RASENFUGEN ODER SCHOTTERRASEN; BAUMSCHEIBEN, WIESEN- ODER PFLANZSTREIFEN)
AUSBILDUNG ALS MULDEN ZUR OBERFLÄCHENWASSER-RETENTION, PKW-STELLPLÄTZE |
| 5.4 |  | ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: PARKFLÄCHE |
| 5.5 |  | ÖFFENTLICHE FUSSWEGE |
| 5.6 |  | PRIVATE STELLPLÄTZE (STAURAUM) UND GARAGENZUFAHRTEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG, EINZÄUNUNG ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM NICHT ZULÄSSIG!
ZIFF. 2.2 DER FESTS. D. TEXT BEACHTEN ! |
| 5.7 | BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRT | |
| 5.8 |  | SICHTDREIECKE 70 M/3 M UND 200 M/3 M
DARABERHIN VON BEHALDUNG, BEPFLANZUNG UND SONSTIGE SICHTBEHINDERNDEN GEGENSTÄNDEN ZWISCHEN 0,80 M UND 2,50 M HÖHE, GEMESSEN AB FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE |

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLITGRÜN
-  - MIT REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR OBERFLÄCHENWASSER

7.1		ZU PFLANZENDE EINZELPFLANZE MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES VERSCHIEBUNGEN WEGEN GRÜNDESTRASZUFUHRAREN SIND BIS ZU MAX. 5 M ZULÄSSIG. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FOLGENDEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
7.2		ZU PFLANZENDE EINZELPFLANZE OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRÜNDESTRASZFLÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
7.3		ÖFFENTLICHER / BZW. PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG, ORTSANORDNUNG) - PFLANZUNG EINER ZWEIFEIHEN HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN AUF MIN. 80 % ENTLG. DER ÖSTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE, BAUMANTEIL MIN. 5 %.

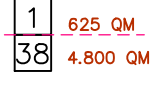
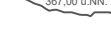
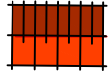
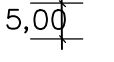
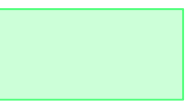
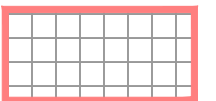
8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 46.060 QM
- 8.2  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN HINSICHTLICH DES
MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG, DER BAUWEISE UND DER WOHN-
EINHEITEN
- 8.3  NUTZUNGSSCHABLONE
- | | |
|---|--|
| ART DER BAULICHEN
NUTZUNG | MAX. ANZAHL DER
VOLLGESCHOSSE |
| MAX. GRUNDFLÄCHENZAHL
GRZ | MAX. GESCHOSSFLÄCHEN-
ZAHL (GFZ) |
| BAUWEISE | MAX. ANZAHL DER
WOHNEINHEITEN |
| MAX. ZUL. WANDHÖHE
MAX. ZUL. FIRSTHÖHE | MAX. ZUL. FIRSTHÖHE
BEI PULTDÄCHERN |
- 8.4  ANBAUVERBOTSZONE ZUM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE
SR 9

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

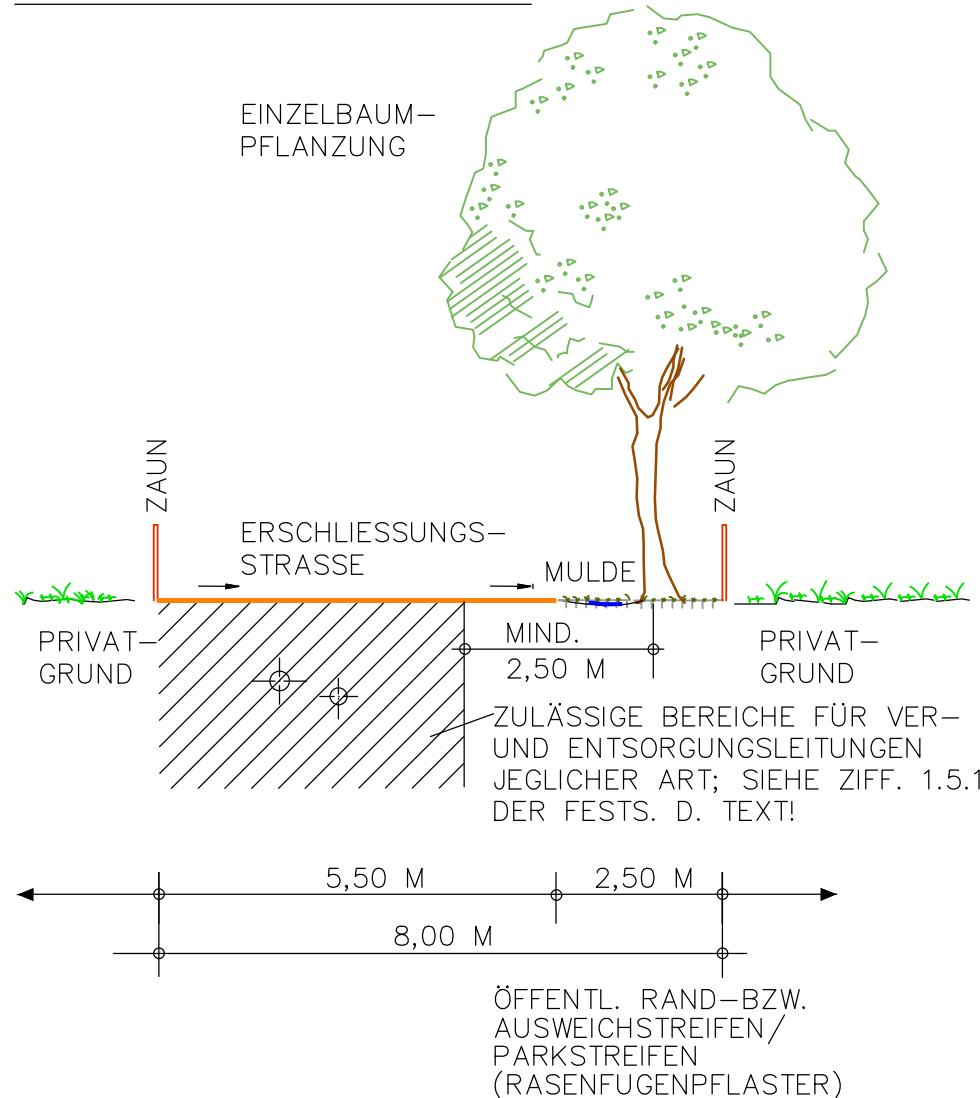
S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACH- RICHTLICHE ÜBERNAHMEN

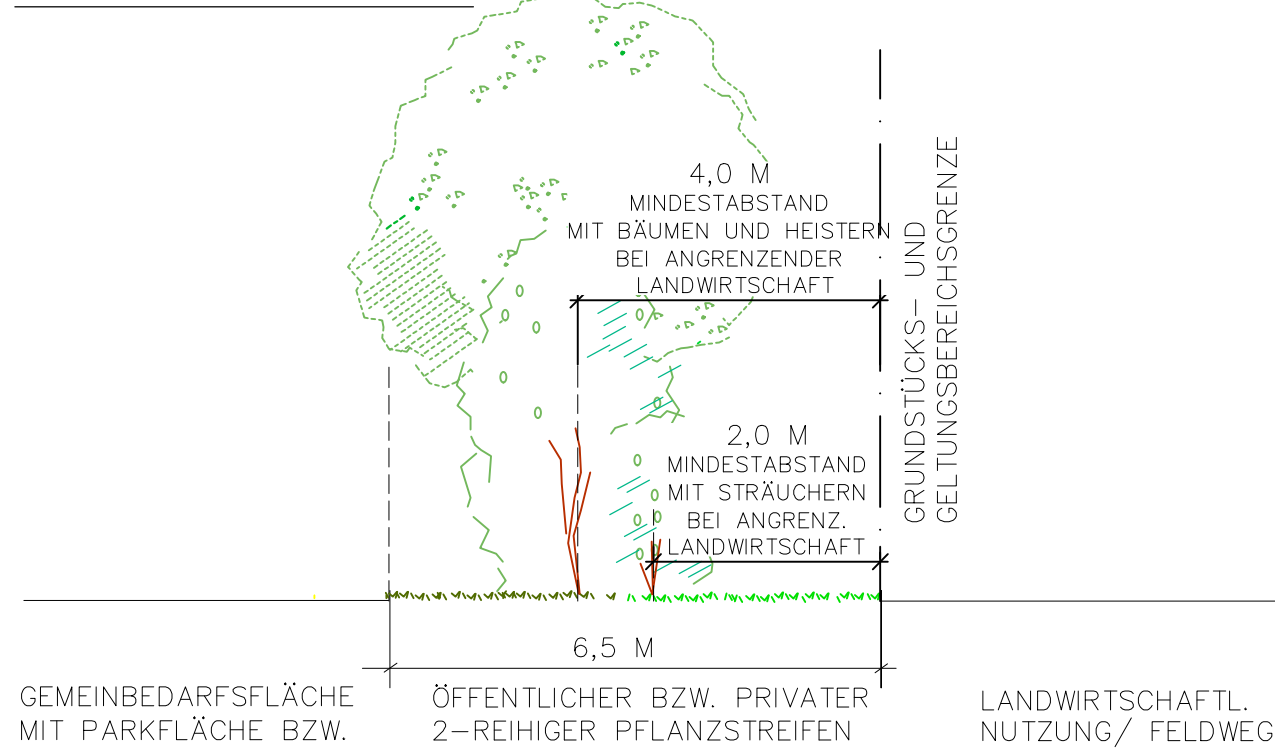
- | | | |
|-----|---|---|
| 1. |  | GEBÄUBEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE |
| 2. |  | DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMERN |
| 3. |  | MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER UND GRÖSSENANGABEN |
| 4. |  | HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.) |
| 5. |  | VORGESCHLAGENE STANDORTE DER HAUPTGEBÄUDE |
| 6. |  | VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN |
| 7. |  | LAGE DES REGELQUERSCHNITTES |
| 8. |  | MASSANGABEN IN METER |
| 9. |  | "TRENNGRÜN" NR. 14 ZWISCHEN SALCHING UND OBERPIEBING GEM. ZIEL 2.2 DES REGIONALPLANS REGION DONAU-WALD (STAND 30.04.2016) |
| 10. |  | BODENDENKMAL LT. BAYER. DENKMALATLAS |
| 11. |  | FLÄCHEN GEM. ÖKOFLÄCHENKATASTER |
| 12. |  | MÖGLICHE STELLPLATZANORDNUNG BEI DEN MEHRFAMILIEN-HÄUSERN |
| 13. |  | VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES |

SCHNITTE M = 1 : 100

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



ORTSRANDEINGRÜNUNG



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜORDNUNGSPLAN

SALCHING "SaObp"

GEMEINDE: SALCHING
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 28.11.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauG für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.11.2022 hat in der Zeit vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

SALCHING, den

.....

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

SALCHING, den

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

SALCHING, den

AUFGESTELLT

22-102

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@la-heigl.de | www.la-heigl.de