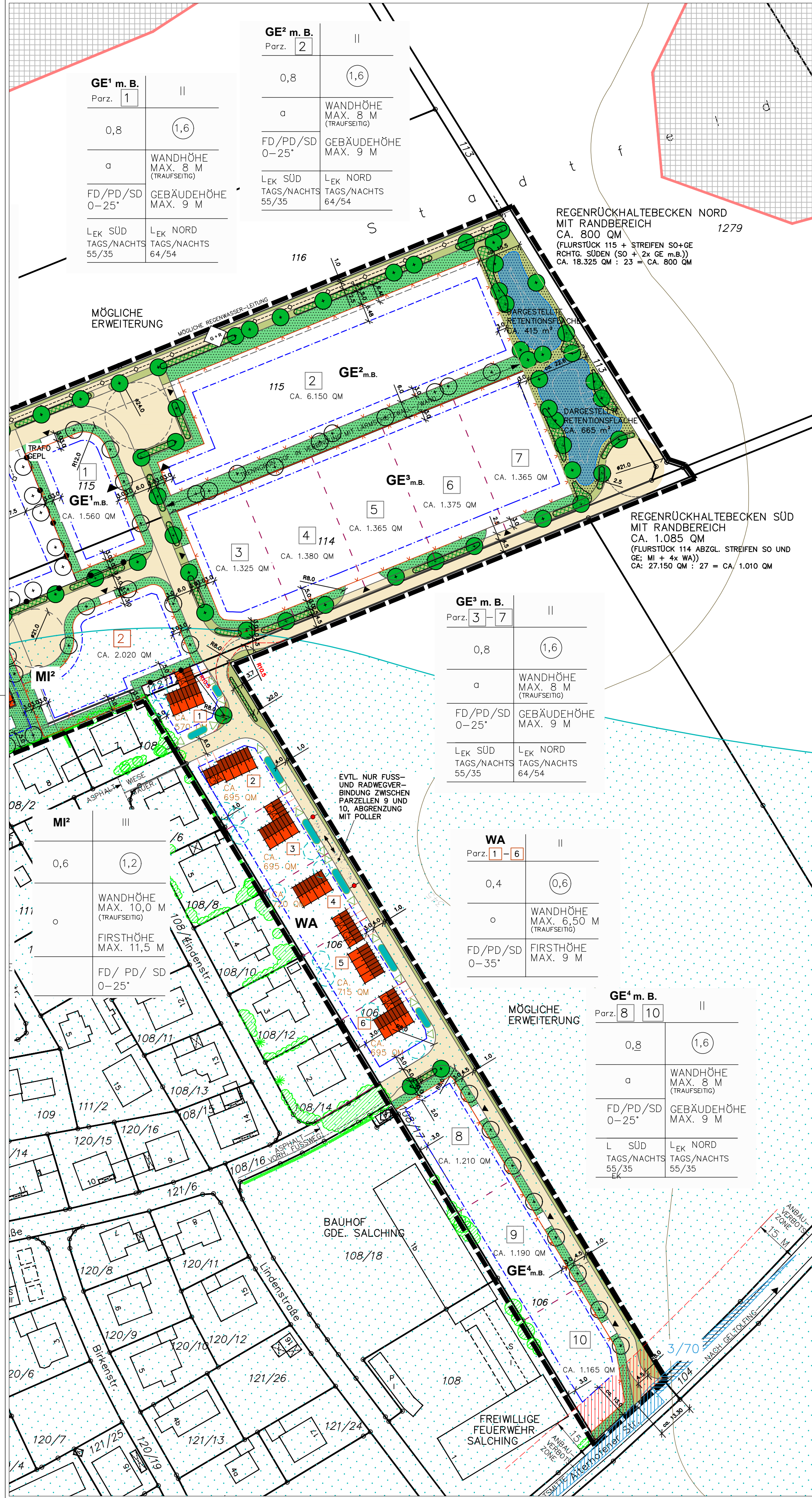
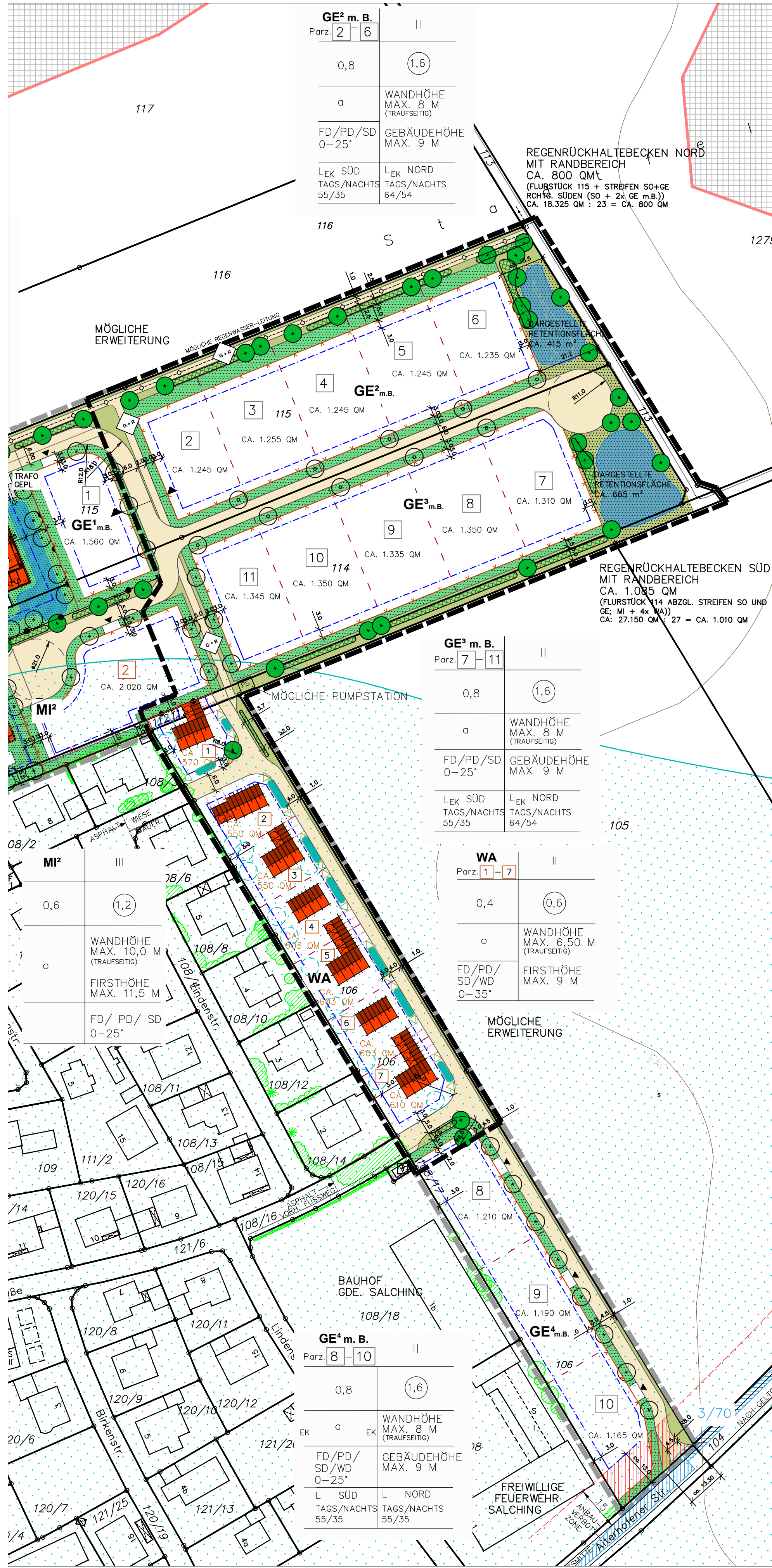


BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STADTFELD I"



DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"STADTFELD I"



I. PLANISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet GEM. § 4 BAUNVO
DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 SIND NICHT ZULÄSSIG
- 1.2 **MI¹⁻²** MISCHGEBIET GEM. § 6 BAUNVO
FÜR MI¹ - MI² GILT:
ZULÄSSIG SIND GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE, SONSTIGE
GEWERBEBETRIEBE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN,
SOWIE WOHNGEbÄUDE UND WOHNUNGEN.
DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 SIND NICHT ZULÄSSIG
- 1.3 **GE¹⁻⁴m.b.** GEWERBEGEBIET MIT BESCHRÄNKUNG (GE m.B.) GEM. § 8 BAUNVO
FÜR GE¹⁻⁴m.b. GILT:
ZULÄSSIG SIND GEWERBEBETRIEBE ALLER ART, LAGERHÄUSER,
LAGERPLÄTZE, ÖFFENTLICHE BETRIEBE, GESCHÄFTS-, BÜRO- UND
VERWALTUNGSGEBÄUDE, TANKSTELLEN UND ANLAGEN FÜR SPORT-
LICHE ZWECKE, DIE DAS WOHNEN NICHT WESENTLICH STÖREN.

WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN SOWIE
FÜR BETRIEBSINHABER UND BETRIEBSLEITER SIND GEMÄSS § 8 ABS.
3 NR. 1 BAUNVO ZULÄSSIG, DIE WOHNUNGEN MÜSSEN DEN JEWEL-
LIGEN GEWERBEBETRIEBEN ZUGEOBNET UND IHNEN GEGÜBER IN
GRUNDFLÄCHE UND BAUMASSE UNTERGEORDBNET SEIN.

DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 2 BAUNVO (ANLAGEN FÜR
KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE)
SIND EBENFALLS ZULÄSSIG.
NICHT ZULÄSSIG SIND DIE AUSNAHMEN NACH § 8 ABS. 3 NR. 3
BAUNVO (VERGÜNGUNGSSTÄTTEN).
ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE: S. ZIFF. 2.13 DER FEST-
SETZUNGEN DURCH TEXT!

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 **WA:**
MÖGLICHE BALKÖRPER – ZULÄSSIG SIND EINZELHÄUSER UND
DOPPELHÄUSER
– MAX. ZWEI VOLLGESCHOSSE (II)
– MAX. WANDHÖHE BEI II: 6,50 M
MAX. FIRSTHÖHE: 9,00 M
BEI PULTDÄCHERN GILT: MAX. FIRST-
HÖHE 7,50 M AN DER DRAUF-
SEITE GEGENÜBERLIEGENDEN AUSSEN-
WAND
BEI FLACHDÄCHERN GILT: MAX. GEBÄU-
DEHÖHE 7,50 M
– JE WOHNGEbÄUDE (EINZELHAUS) SIND
MAX. 2 WOHNHEITEN ZULÄSSIG.
BEI DOPPELHÄUSERN IST JE DOPPEL-
HAUSHÄLFTE MAX. 1 WOHNHEIT
ZULÄSSIG
- 2.2 **MI¹:**
MÖGLICHER BALKÖRPER – MAX. III. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE=GEBÄUDEHÖHE
= 11,50 M
- 2.3 **MI²:**
MÖGLICHER BALKÖRPER – MAX. III. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE = 10,0 M
MAX. FIRSTHÖHE = 11,5 M
- 2.4 **GE¹⁻⁴m.b.:**
– MAX. II. VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE = 8,0 M
MAX. FIRSTHÖHE = 9,0 M
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLÖNE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ZAHl DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHl GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHl GFZ
BAUWEISE (S. ZIFF. 3.1 UND 3.2) o/a	WANDHÖHE (WH) (S. ZIFF. 2.13 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT) FIRSTHÖHE (FH) / GEBÄUDEHÖHE HÖCHSTWERTE IN M BEZOGEN AUF FAHRBAHNMITTE
ZULÄSSIGE DACHFORM UND DACHNEIGUNG SD = SATTELDACH WD = WALMDACH PD = EINFELDE U. VERSETZTE PULTDÄCHER FD = FLACHDACH	MAX. ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTIN- GENTE LEK IM GEM.B. TAGS (06:00–22:00) UND NACHTS (22:00–06:00) IN DB(A) JE QM
ABSTRAHLRICHTUNG SÜD L _{Ek} TAGS L _{Ek} NACHTS	ABSTRAHLRICHTUNG NORD L _{Ek} TAGS L _{Ek} NACHTS

3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

- 3.1 o OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
LÄNGE DER GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND: MAX. 50 M
- 3.2 o ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
GEBÄUDELÄNGEN AUCH ÜBER 50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES
BAUKÖRPER S Z.B. DURCH WECHSELNDE FASSADENÖBERFLÄCHEN,
VOR-/RÜCKSPRÜNGE ODER DGL. ZULÄSSIG.
- 3.3 BAUGRENZE GEM. § 23 BAUNVO
IM SONDERGEBIET SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR STELL-
PLÄTZE, ZUFABRTEN UND UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EIN-
KAUFWÄGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND EINGANGSÜBERDA-
CHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.
IM WOHN-, MISCHE- UND GEWERBEGEBIET SIND GARAGEN UND ÜBER-
DÄCHTE STELLPLÄTZE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZU-
LÄSSIG
- 3.4 ZAUNLINIEN
INNERHALB DER 3 M BREITEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN ENTLANG
DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
BITUMINÖSE BEFESTIGUNG ZULÄSSIG
- 4.2 ÖFFENTLICHER MEHRZWECKSTREIFEN MIT KLEIN- ODER MITTEL-
KRÖNIGEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WESENSTREIFEN,
BETRIEBSZUFABRTEN

- 4.6 GEPLANTER GEH- UND RADWEG INNERHALB DES BAUGEBIETES
- 4.7 VORHANDENE FELDWEGE
5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
- 5.1 GEPL. REGENWASSERLEITUNG, UNTER DEM GEPL. GEH- UND RADWEG

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 6.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 6.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 6.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZE AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN
– IM BEREICH DER MEHRZWECKSTREIFEN AUF MIN. 75 % DER
JEWELIGEN ABSCHNITTSLÄNGEN
– IM BEREICH DER REGENRÜCKHALTEBECKEN ABSCHNITTSWEISE AUF
MIN. 50% DER RANDBEREICHE
– HEISTERANTEIL MIN. 10 %
- 6.1.3 REGENRÜCKHALTEBECKEN FÜR NIEDERSCHLAGSWASSER,
DIMENSIONIERUNG GEMÄSS ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
- 6.2 PRIVATE UND GEWERBLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 6.2.1 GEWERBLICHE GRÜNSTREIFEN IM ANSCHLUSS AN DIE ÖFFENTLICHEN
MEHRZWECKSTREIFEN; MIN. 3–5 M BREIT, MIN. AUF 75% DER
JEWELIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN MIN. 2-REIHIG MIT STRÄUCHERN
BEPFLANZT.
ENTFÄLLT IM DECKBLATT NR. 1
- 6.2.2 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 6.2.3 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (LAUB- ODER OBSTBÄUME) IM WA
OHNE STANDORTFESTLEGUNG; MIN. EIN BAUM JE 300 QM
ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSLÄCHE
- 6.2.4 ZU PFLANZENDE 2-REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRANDEIN-
GRÜNUNG AUF MIN. 50% DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GRUND-
STÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIN. 5%
- 6.2.5 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DES
STANDORTES
- 6.2.6 ZU ZIFF. 6.1 MIT 6.2: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. S.
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

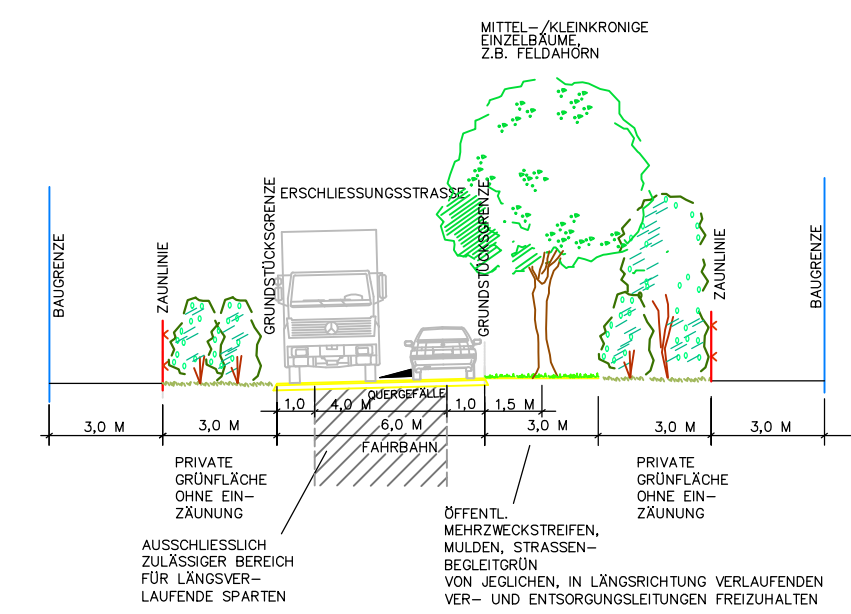
7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB), CA. 52.000 QM
- 7.2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- 7.3 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES
NR. 1, CA. 24.960 QM

III. PLANISCHE HINWEISE

1. MASSANGABEN
2. GEBÄUDEBESTAND
3. FLURSTÜCKSGRENZEN UND
FLURNUMMERN
4. MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG (PARZELLIERUNG)
5. VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN IM WA
6. VORGESCHLAGENE PARZELLIERUNGEN IM GE
7. BEKANNTE BODENDENMÄLER
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERN ATLAS
8. VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
9. HÖHENLINIEN
10. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
11. WASSERSENSIBLER BEREICH
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM INFORMATIONSSYSTEM FÜR
ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDTE GEBIETE IN BAYERN
12. STANDORT MÖGLICHE PUMPSTATION

IV. REGELQUERSCHNITT A–A' M 1:200



DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"STADTFELD I"

MASSSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Punkte als Eigen-
nachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der
topographischen Gegebenheiten, sowie
der ver- und anlagungsge-
richteten Einrichtungen, erfolgte 2017
(keine amtliche Ver-
messungsgaugkeit).

UNTERGRUND:
Ausgaben über Rückschlüsse auf die
Untergrundverhältnisse und die Boden-
beschaffenheit können weder aus
den unvollständigen Karten noch aus
Zeichnungen und Text abgeleitet
werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachdrücklich übernommene
Planungen und Gegebenheiten kann
keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle
Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die
Planung nicht geändert werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 gem. § 2 Abs. 1
BauGB die Aufstellung des Deckblattes zum Bebauungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit
öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes
in der Fassung vom 19.12.2022 sowie die frühzeitige Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1
BauGB hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.05.2023
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.05.2023 in der Zeit vom
19.05.2023 bis 20.06.2023 beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.05.2023 wurde mit
der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2023
bis 20.06.2023 öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom
26.06.2023 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1
BauGB in der Fassung vom 26.06.2023 als Sitzung beschlossen.

Salching, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt
Salching, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am
gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt 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
Bebauungsplan 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
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT

22–118

Satzung 26.06.2023 HG
Entwurf 08.05.2023 HG
Entwurf 19.12.2022 HG
Anlass Fassung vom von

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung
Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elisen-Prinz-Strasse 27 • 83273 Roggen-
burg • heigl.de | www.heigl.de