



**GEMEINDE  
SALCHING**



**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

**DECKBLATT NR. 1  
ZUM BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
“STADTFELD I“**

Gemeinde Salching  
Landkreis Straubing-Bogen  
Regierungsbezirk Niederbayern

**BEGRÜNDUNG, FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 19.12.2022  
erneuter Auslegungsbeschluss vom 08.05.2023  
Satzungsbeschluss vom 26.06.2023

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Salching  
vertr. durch Herrn Ersten Bürgermeister  
Alfons Neumeier

Straubinger Straße 4  
94330 Aiterhofen

Fon: 09421/9969-0  
Fax: 09421/9969-35  
Mail: [bauamt@aiterhofen.de](mailto:bauamt@aiterhofen.de)

Alfons Neumeier  
Erster Bürgermeister

**Bearbeitung:**

**HEIGL**  
landschaftsarchitektur  
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3  
94327 Bogen

Fon: 09422 805450  
Fax: 09422 805451  
Mail: [info@la-heigl.de](mailto:info@la-heigl.de)

Hermann Heigl  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2022 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 hat in der Zeit vom 20.03.2023 bis 21.04.2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2022 erfolgte ebenfalls vom 20.03.2023 bis 21.04.2023.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.05.2023 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.05.2023 bis zum 20.06.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Email und Schreiben vom 11.05.2023 beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 beteiligt

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

Salching, den .....

.....

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Salching, den .....

.....

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Salching, den .....

.....

Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Salching beabsichtigt auf Veranlassung des neu gegründeten Kommunalunternehmens eine Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes im östlichen und südlichen Geltungsbereich.

Anlass ist die Neuordnung der festgesetzten größeren Gewerbegebiets- sowie Wohnbebauungsgrundstücken zur besseren Vermarktung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan „Stadtfeld I“ mittels des vorliegenden Deckblattes Nr. 1 geändert werden. Die planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sollen größtenteils ihre Gültigkeit behalten. Zum Teil sollen geringfügige Abweichungen neu geregelt werden.

Der Änderungsbereich umfasst Teilbereiche der östlichen und südlichen Fl. Nrn. 114, 115, 112 und 106, alle Gmkg. Salching mit ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für vorliegendes Deckblatt getroffen.

### **1.2 Verfahren**

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

Da lt. Stellungnahme des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 05.04.2023 durch die Vielzahl der Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen sieht, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB nicht angewandt werden.

Es ist daher das Regelverfahren anzuwenden.

### **1.3 Planungsauftrag**

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

## 1.4 Übersichtslageplan



Übersichtslageplan aus dem BayernAtlas vom 15.02.2023 – ohne Maßstab

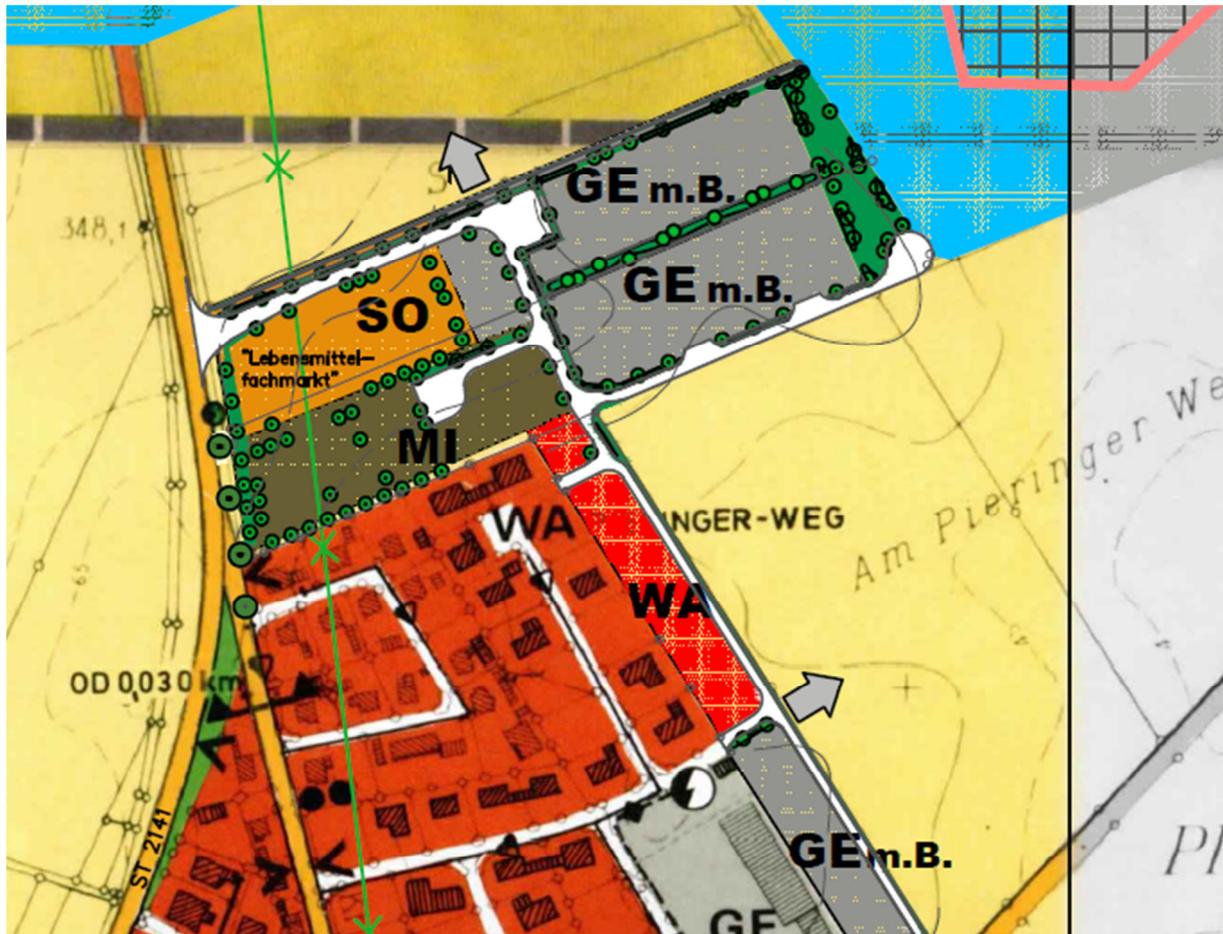
## 1.5 Luftbildausschnitt



Luftbildausschnitt (Bayern Atlas Febr. 2023) mit Darstellung des Geltungsbereiches – ohne Maßstab

## 2. Planungsvorgaben

### ➤ Deckblatt Nr. 24 zum Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan – ohne Maßstab

## 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation und Begründung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde parallel die 24. Änderung des Flächennutzungsplan durchgeführt.

Das vorliegende Deckblatt Nr. 1 beinhaltet nur Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Stadtfeld I“.

Zur einfacheren Vermarktung ist geplant, das große Gewerbegrundstück GE<sup>2</sup> gleichmäßig aufzuteilen. Hierfür sollen fünf gleich große Parzellen – ähnlich dem GE<sup>3</sup> im Süden entstehen. Zur wirtschaftlichen Erschließung wird die ursprünglich im Süden geplante Erschließungsstraße zwischen die Baufelder des GE<sup>2</sup> und GE<sup>3</sup> nach Norden verschoben. Die beiden Regenrückhaltebecken bleiben in ihrer Größe erhalten. Nach Süden entsteht somit ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen.

Des weiteren sollen im WA die ehemals 6 Parzellen von ca. 700 m<sup>2</sup> auf ca. 600 m<sup>2</sup> Größe verkleinert werden. Somit kann das vorhandene Baugebiet hinsichtlich der Flächenversiegelung optimaler genutzt werden.

Ergänzende bzw. neue Festsetzungen betreffen unter anderem auch die Zulässigkeit des Walmdaches als Dachform sowie die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern.

#### **4. Wasserversorgung**

Im öffentlichen Straßenbereich der Aiterhofener Straße (Kreisstraße SR 23), Fl. Nr. 104/2 Gmkg. Salching sowie der Stadtfeldstraße, Fl. Nr. 115/2, Gmkg. Salching verläuft eine Versorgungsleitung DN 125 bzw. DA 110 des Zweckverbandes. Zudem befindet sich im öffentlichen Straßenbereich der Lindenstraße, Fl. Nr. 108/4 Gmkg. Salching sowie des Pieringer Weges, Fl. Nr. 108/16 Gmkg. Salching eine Versorgungsleitung DN 100 des Zweckverbandes.

Zur Erschließung des Geltungsbereiches WA und GE „Stadtfeld I“ wird eine neue Versorgungsleitung DA 110 an die bestehenden Versorgungsleitungen DN 100, DA 110 sowie DN 125, verlegt im öffentlichen Straßenbereich des Pieringer Weges, der Lindenstraße, der Stadtfeldstraße sowie der Kreisstraße angeschlossen und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verlegt. Anschließend können die ausgewiesenen Parzellen mit einem Grundstücksanschluss an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Auf Höhe der Parzelle 1 (GE1), 4 (WA) und 9 (GE4) sowie am Ende der neu verlegten Versorgungsleitung DA 110 Nähe der Parzelle 7 (GE3) ist der Einbau eines Unterflurhydranten vorgesehen.

#### **5. Festsetzungen**

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Stadtfeld I“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 19.06.2019 behalten mit Ausnahme der nachfolgenden neuen oder ergänzten Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes 1 zum Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Stadtfeld I“ gelten folgende geänderte bzw. ergänzte Festsetzungen durch Text im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die jeweiligen Änderungen/Ergänzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben:

### **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**

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Wohngebäude und Wohnungen.

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

#### 1.1.3 Gewerbegebiet mit Beschränkung (GEm.B.) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Die Wohnungen müssen den jeweiligen Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet 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 (Vergnügungsstätten).

#### 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Großflächiger Nahversorgungsmarkt

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<b>1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>
--

1.2.1	Allgemeines Wohngebiet:	maximal zwei Geschosse zulässig. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,6
1.2.2	Mischgebiet:	maximal drei Vollgeschosse zulässig. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,2
1.2.3	Gewerbegebiet mit Beschränkung:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 1,6
1.2.4	Sondergebiet:	maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ): max. 0,8

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

- 1.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt (Länge der Gebäude mit seitlichem Grenzstand: max. 50 m).
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet mit Beschränkung wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen auch über 50 m sind bei einer Gliederung des Baukörpers z. B. durch wechselnde Fassadenoberflächen, Vor-/Rücksprünge oder dergleichen zulässig.
- 1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser **und Doppelhäuser** zulässig.
- 1.3.4 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. ~~Die zweite Wohneinheit darf maximal 50 % der Wohnfläche der Hauptwohneinheit umfassen.~~
- 1.3.5 **Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.**

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

- 1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, gelten die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO.
- 1.4.2 Im GE m.B. gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächentiefen **0,2 H**, mind. 3 m).
- 1.4.3 **Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der BayBO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 24,00 m.**

**Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen.**

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

- 1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind im Bereich von Fahrbahnen oder Gehwegen zu verlegen, stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.
- 1.5.2 Ein Mindestabstand neuer Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50 m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan), damit die festgesetzten Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dauerhaft Bestand haben können.
- 1.5.3 Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Auf das entsprechende

„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

- 1.5.4 Auch die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung von festgesetzten Baumstandorten zu planen und zu verlegen (z. B. im Bereich von vorgeschlagenen Garagenstandorten und Grundstückszufahrten).
- 1.5.5 Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren.

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

### **2.1 Gestaltung der Hauptgebäude – Allgemeines Wohngebiet**

- 2.1.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 6,50 m  
Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m  
Bei Pultdächern gilt:  
Max. Firsthöhe 7,50 m an der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand  
Bei Flachdächern gilt: max. Gebäudehöhe 7,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.1.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach- und **Walmdächer**.
- 2.1.3 Dachneigung: 0° bis 35°
- 2.1.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.  
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 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 m<sup>2</sup> Vorderansichtsfläche sowie Zwerch- und Quergiebel 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.
- 2.1.8 Keller: Keller sind zulässig, ggf. ist eine Hebeanlage für Schmutzwasser über die Rückstauenebene erforderlich (siehe C.17)

## **2.2 Gestaltung der Hauptgebäude – Mischgebiet**

- 2.2.1 Wandhöhen: Mischgebiet MI<sup>1</sup>:  
Max. zulässige Wandhöhe = Gebäudehöhe: 11,50 m  
Mischgebiet MI<sup>2</sup>:  
Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 10,00 m  
Max. zulässige First- bzw. Gebäudehöhe in beiden MI: 11,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2.2 Dachform: Im MI<sup>1</sup> sind nur Flachdächer zulässig.  
Im MI<sup>2</sup> sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig.
- 2.2.3 Dachneigung: MI<sup>1</sup>: 0° bis 5°  
MI<sup>2</sup>: 0° bis 25°
- 2.2.4 Dachdeckung: Kleinformatische Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.  
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 2.2.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.2.6 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell

eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

### **2.3 Gestaltung der Hauptgebäude – Gewerbegebiet mit Beschränkung**

- 2.3.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,00 m  
Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.3.2 Dachform: Zulässig sind Sattel-, Pult-, Flach- und **Walmdächer**
- 2.3.3 Dachneigung: 0° bis 25°
- 2.3.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.  
Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.  
Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 2.3.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.3.6 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 50,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

### **2.4 Gestaltung der Hauptgebäude – Sonstiges Sondergebiet**

- 2.4.1 Wandhöhen: Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe: 8,00 m  
Max. zulässige Firsthöhe: 9,00 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte auf Höhe der jeweiligen

- Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.4.2 Dachform: Zulässig sind Flachdächer.
- 2.4.3 Dachneigung: 0° bis 5°
- 2.4.4 Dachdeckung: Kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in roten, rotbraunen und grauen Farbtönen; verglaste Teilbereiche.
- Für Flachdächer auch Beton-, Folien- oder Bitumendeckung sowie Kiesschüttungen und Dachbegrünung.
- Metalldächer u.a. aus Zink, Blei oder Kupfer aus wasserwirtschaftlichen Gründen nicht zulässig.
- 2.4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen: Zulässig sind dachgebundene Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei gleicher Neigung wie die Dachfläche.
- 2.4.6 Fassadengestaltung: Für die Farbgestaltung sind helle Farbtöne zu wählen. Kräftige, grelle Farben dürfen nur punktuell eingesetzt werden (Werbeanlagen, Eingangsbetonung, Fensterrahmen, o.ä.). Fassaden über 20,0 m Länge sind gestalterisch zu gliedern (z.B. durch Öffnungen, Stützenraster, Fassadenbegrünung oder Farbgebung).

## 2.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.5.1 ~~Je Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. „Halbe“ Stellplätze sind jeweils auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Im Übrigen ist die örtliche Stellplatzsatzung zu beachten.~~  
**Die jeweils gültige Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde Salching ist zu beachten**
- 2.5.2 – entfällt -
- 2.5.3 – entfällt -
- 2.5.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Splitt, Rasen-Pflaster, Rasengittersteine, Rasenfugensteine, oder andere sog. „Öko-Pflastersysteme“ – wie z.B. Drainfugensteine, Porensteine o. ä.) zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,6. Asphalt ist unzulässig.
- 2.5.5 Bei sämtlichen Grundstückszufahrten ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine Wasserrinne mit Anschluss an die Oberflächenentwässerung zu erstellen, so dass vom Grundstück kein Wasser auf die öffentlichen Erschließungsflächen fließen kann.

**2.5.6** Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang Grenzen im Mittel 3,00 m ~~über anstehendem Gelände~~. Für Garagen und Nebengebäude wird abweichend zu den Regelungen der Bay-BO als neue Geländeoberfläche die Straßenhöhe im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Länge dieser neuen Geländeoberfläche umfasst die Tiefe der Zufahrt und die Tiefe der Garage, maximal jedoch eine Länge von 24,00 m.

Ausgehend von dieser neuen Geländeoberfläche darf die traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grenzen im Mittel maximal 3,0 m betragen. Abweichend zu Art. 6 Abs. 4 BayBO ist die o. g. Straßenhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen zu verwenden.

2.5.7 Keller- oder Tiefgaragen sind **zulässig**.

2.5.8 - entfällt -

2.5.9 Verfahrensfreie Bauvorhaben nach § 57 Abs. 1, Ziff. 1b) BayBO - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO mit einer Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup>- sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nur für das Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet, nicht für das Sondergebiet (s.a. Ziff. 3.3 der Festsetzungen durch Planzeichen).

2.5.10 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.

2.5.11 **Es gilt die Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung StS) in der jeweils gültigen Fassung.**

## **2.6 Werbeanlagen**

2.6.1 Werbeanlagen sind nur auf baulich genutzten Grundstücken des Misch-, Gewerbe- und Sondergebietes innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Unzulässig sind Dachwerbeanlagen, Werbeanlagen an Zäunen, Einfriedungen und Nebengebäuden, Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbeanlagen zur Fremdwerbung.

2.6.2 Fassadenwerbeanlagen, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sind nur bis zur max. zulässigen Wandhöhe und bis zu einer Gesamtfläche von max. 20 % der jeweiligen Fassadenansichtsfläche zulässig.

2.6.3 Als sonstige Werbeanlagen sind pro Grundstück ein Werbepylon oder eine Werbestele mit einer Höhe bis zu max. 8 m und max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 6 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Des Weiteren sind je Betrieb zwei Werbetafeln bis 3 m Höhe und bis zu 5 m<sup>2</sup> Werbefläche zulässig.

## **2.7 Einfriedungen – Allgemeines Wohngebiet**

- 2.7.1 Straßenseitig und zu öffentlichen Flächen hin sind max. 1,20 m hohe naturbelassene oder hell lasierte Holzzäune mit senkrechter Lattung, Metallzäune ohne Spitzen sowie Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen zulässig.
- 2.7.2 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur: ergänzend zu Ziff. 2.7.1 auch max. 1,20 m hohe, verzinkte oder kunststoffummantelte Maschendrahtzäune.
- 2.7.3 Private Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig, Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten.
- 2.7.4 Mauern einschließlich Gabionen sowie Nadelgehölzhecken (z. B. Fichten, Thujen) sind als Einfriedung unzulässig.

## **2.8 Einfriedungen – Mischgebiet, Gewerbegebiet mit Beschränkung sowie Sondergebiet**

- 2.8.1 Zulässig sind max. 2,00 m hohe, transparente Einfriedungen (z.B. Maschendraht, Metallgitter)
- 2.8.2 Die Zaunsäulenbefestigung ist jeweils nur durch Einzel- bzw. Punktfundamente zulässig. Mauern, Gabionen, Streifenfundamente und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.8.3 Geplante Einfriedungen sind nur innerhalb der 3-5 m breiten privaten bzw. gewerblichen Eingrünung entlang der im Plan festgesetzten Zaunlinien zu errichten.
- 2.8.4 Die Ein- und Ausfahrten der jeweiligen Grundstücke können mit einer Toranlage oder Schranke versehen werden.

## **2.9 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- 2.9.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ab Urgelände zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind unter Vorlage entsprechender Geländeschnitte weitere geringfügige Überschreitungen zulässig.
- 2.9.2 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 (keinerlei Geländeänderungen unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen).
- 2.9.3 Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder als Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig.

- 2.9.4 Die Gesamthöhe von Geländeaufschüttungen oder –abgrabungen einschließlich eventueller Stützmauern darf das Urgelände jedoch nur um max. 1 m über- oder unterschreiten.

## **2.10 Öffentliche Verkehrsflächen**

- 2.10.1 Festsetzungen zu Straßen- und Wegebreiten sowie zur Oberflächenbefestigung s. Festsetzungen durch Planzeichen!
- 2.10.2 An Einmündungen und Kreuzungen sind eventuelle Fuß- und Radwege auf ca. 3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist.
- 2.10.3 Der Kreisstraße SR 23 und der Staatsstraße St 2141 darf kein Niederschlagswasser zugeführt werden.
- 2.10.4 Zur Staatsstraße St 2141 ist eine Anbauverbotszone von 20 m, zur Kreisstraße SR 23 von 15 m, gemessen jeweils ab Fahrbahnrand, einzuhalten.
- 2.10.5 Die Zufahrt zur Parzelle MI<sub>1</sub> über den hierfür auf 5 m zu verbreiternden Geh- und Radweg ist zeitlich begrenzt und nur bis zu einer Fertigstellung der rückwärtigen Erschließung des Grundstückes von Osten her zulässig. Bei einer evtl. Teilung des Grundstückes muss die langfristig nur von Osten her vorzunehmende Zufahrt auch für den westlichen Grundstücksteil gesichert werden.
- 2.10.6 Festsetzungen aus kreisstraßenbautechnischer Sicht:
- Die Entwurfsgrundsätze der RAST 06 sind anzuwenden.
  - Nach Art. 23 BayStrWG dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten bis zu einer Entfernung von 15 m nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze der Parzelle 10.
  - Das im Plan dargestellte Sichtfeld an der SR 23 ist dauerhaft freizuhalten und darf nicht durch Einfriedungen, Hecken, Bäume u. ä. eingeschränkt werden.
  - Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist eine Detailplanung der Zufahrt in die SR 23 der Tiefbauverwaltung vorzulegen und mit dieser abzustimmen.
  - Derzeit ist die Anliegerstraße mit Zufahrt zur Kreisstraße mit einer Breite von 4,5 m geplant. Sollte eine Erweiterung des Planungsgebietes in östlicher Richtung erfolgen, so ist diese auf eine Breite von mind. 5,5 m auszubauen. Eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße darf nicht mehr angelegt werden.
  - Bäume entlang der Kreisstraße sind mit einem Abstand von mind. 8 m zur Kreisstraße zu pflanzen.

## **2.11 Gewerbliche Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen)**

- 2.11.1 Gewerblich genutzte Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.

- 2.11.2 Alle Stellplatz- und Lagerflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Abflussbeiwert max. 0,5. Asphalt ist hierfür unzulässig.

## 2.12 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.12.1 Dach- und Oberflächenwasser aus privaten und gewerblichen, befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken vorwiegend über ausreichend zu dimensionierende Versickerungsflächen oder -einrichtungen zu versickern bzw. - alternativ - über vorgeschaltete Zisternen mit Überlauf in anschließende Versickerungseinrichtungen zu puffern.
- Zur Versickerung geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen, Sickermulden, Sickerteiche, Schächte oder Rigolen (s. auch Ziff. C.6 der Hinweise).
- 2.12.2 Überschusswasser kann mit Einverständnis der Gemeinde den beiden im östlichen Geltungsbereich geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet werden. **Zulässig ist nur die Einleitung von „gereinigtem“ Regenwasser.** Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu dimensionieren.
- 2.12.3 Die Oberflächenwässer von Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen im Produktions-, Lager- oder Umschlagbereich in Verbindung kommen können, sind gemäß den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zu behandeln.
- Gewerbebetriebe haben dazu durch regelmäßige Abwasseruntersuchungen nachzuweisen, dass die zu versickernden Oberflächenwässer frei von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind.
- Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen Umgang haben, müssen dies unter Beigabe von Plänen anzeigen.
- 2.12.4 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist vorrangig über Fugenpflaster- oder Wiesenmulden im straßenbegleitenden Seitenstreifen im Untergrund zu versickern.
- 2.12.5 Zur Niederschlagswasserbehandlung s. auch Ziff. C. 6 und C. 21 der Hinweise.

## 2.13 Immissionsschutz

- 2.13.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet „Stadtfeld I“ wird gemäß Abs. 4 BauN-VO in Teilgebiete gegliedert.
- 2.13.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche:	Emissionskontingent Zone Süd		Emissionskontingent Zone Nord	
	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
GE 1 mB (Parz. 1)	55	35	64	54
GE 2 mB (Parz. 2-6)	55	35	64	54
GE 3 mB (Parz. 7-11)	55	35	64	54
GE 4 mB (Parz. 8-10)	55	35	55	35

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Das Emissionskontingent „Zone Süd“ beinhaltet die Immissionspunkte 1 bis 12. Die Immissionspunkte 13 und 14 sind der Abstrahlrichtung „Nord“ zuzurechnen (s. Gutachten!).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

- 2.13.3 Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebenen Sachverständigen erstellt werden.
- 2.13.4 Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA-Lärm).

### 3. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen

##### 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.

Für Gehölzpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland abstammende Gehölze) zu verwenden. Ist autochthones Pflanzgut für eine Art ausnahmsweise nicht verfügbar, kann auf eine andere Art der Auswahlliste ausgewichen werden.

##### 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

u.a.

##### 3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Aufgrund des begrenzten Straßenraumes in den öffentlichen Rand- bzw. Mehrzweckstreifen sind zur Vermeidung von Wurzelschäden nur klein- bis mittelkronige Bäume zu verwenden.

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Sol., 3xv, 350-400	- Hainbuche
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 14-16	- Apfeldorn
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	- Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	- Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	- Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	- Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	- Mehlbeere

u.a. stadtklima-verträgliche Laubbäume als Hochstämme

### 3.1.4 Auswahlliste zu verwendender Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3xv, STU 12-14

Äpfel:

Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiseraffel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour

Birnen:

Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas

Zwetschgen:

Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe

Walnuss:

als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

### 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; mind. 10 % Flächenanteil

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

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe, max. 90 % Flächenanteil

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Prunus spinosa	- Schlehe
Corylus avellana	- Haselnuss	Rosa canina	- Hundsrose
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Gem. Holunder
Ligustrum vulgare*	- Liguster	Viburnum lantana*	- Wollig. Schneeball
Lonicera xylosteum*	- Gem. Hecken-	Viburnum opulus*	- Wasser- Schnee-
	kirsche		ball

u. a. geeignete Blütensträucher

\* nicht an Kinderspielplätzen; hier sind keine Pflanzen zu verwenden, von denen Teile beim menschlichen Verzehr Vergiftungserscheinungen hervorrufen können; insbesondere ist die Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 07. April 2000 zu berücksichtigen.

### 3.1.6 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Poller, Bügel, Granitfindlinge o.ä.) gegen Anfahren oder Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

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

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

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m mit unterirdischen Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten gem. Ziff. 1.5.1 und 1.5.2 wird nochmals verwiesen.

### 3.1.7 Wiesenflächen

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

Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

### 3.1.8 Multifunktionsstreifen mit Baumpflanzungen

Festgesetzte straßenbegleitende Multifunktionsstreifen sind abhängig von der geplanten Nutzung mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (großformatiges Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) oder als Wiesenstreifen auszuführen.

Zur Ermöglichung der dort festgesetzten Baumpflanzungen und zu deren dauerhaftem Erhalt ist dieser mit Ausnahme von evtl. Sickerleitungen, Kiespackungen und Einlaufschächten frei von jeglichen längs verlaufenden Leitungen zu halten.

Im Bereich der Mehrzweckstreifen ist auf mindestens 75 % der jeweiligen Abschnittslängen, eine Pflanzung von Gehölzen aus Heistern und Sträuchern, in mehreren Gruppen, gleichmäßig verteilt vorzunehmen.

### 3.1.9 Weitere öffentliche Gehölzpflanzungen

**~~Der Trenngrünstreifen zwischen den beiden östlichen Gewerbegebieten mit Beschränkung ist durchgehend mind. 4-reihig mit Gehölzen aus Heistern und Sträuchern zu bepflanzen.~~**

Im Bereich der Regenrückhaltebecken ist eine abschnittsweise Bepflanzung auf mindestens 50 % der Randbereiche mit Gehölzen aus Heistern und Sträuchern vorzunehmen.

### 3.1.10 Pflanzenbehandlungsmittel

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

### 3.1.11 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 Mähgutes zu mähen.

## 3.2 Private Grünflächen – Allgemeines Wohngebiet

3.2.1 Pro Parzelle ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

3.2.2 Entlang der im Plan gekennzeichneten Grundstückslängen der WA-Parzellen Nr. 1 mit 7 sind auf mindestens 50 % 2-reihige Gehölzgruppen zur Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Breite mindestens 3 m, Heisteranteil mindestens 5 %.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis in den jeweiligen Bauantragsverfahren.

3.2.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind als Grundstückseinfriedungen unzulässig.

**3.2.4 – entfällt -**

## 3.3 Gewerbliche Grünflächen

3.3.1 Im Mischgebiet MI und im Sondergebiet sind Einzelbäume mit Festlegung des Standortes gemäß Planeintrag zu pflanzen.

Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4, Nachweis mit gesonderten Freiflächengestaltungsplänen in den jeweiligen Bauantragsverfahren (s. Ziff. 3.4).

3.3.2 Gemäß Planeintrag sind die gewerblichen Grünstreifen bzw. -flächen auf mindestens 75 % der jeweiligen Grundstückslängen 2-reihig zu bepflanzen. Mindestbreite 3 m, Heisteranteil mind. 10 %, Arten gemäß Auswahlliste unter Ziff. 3.1.2 bis 3.1.4.

3.3.3 Nadelgehölzhecken (Thujen, Fichten u.ä.) sind unzulässig.

- 3.3.4 Fensterlose Fassadenabschnitte von mehr als 10 m Länge sind mit geeigneten Kletter- oder Spalierpflanzen zu begrünen; Artennachweis im Freiflächengestaltungsplan.

Diese Festsetzung gilt nicht für den Bereich des Sondergebietes, da hier bei den maßgeblichen Seiten eine ausreichende Eingrünung festgesetzt ist.

### **3.4 Freiflächengestaltungspläne**

- 3.4.1 Für die öffentlichen und die gewerblichen Grünflächen einschl. Sonder- und Mischgebiet sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Maßstab mind. 1:200 für alle nicht mit Gebäuden überstellten Freiflächen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.

Darzustellen ist die Anordnung der Stellplätze und Fahrbereiche, deren Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung sowie Art und Umfang der sich aus den grünordnerischen Festsetzungen ergebenden Pflanz- und Rasenflächen sowie ggf. Dach- und Fassadenbegrünungen.

- 3.4.2 Diese Pläne sind Bestandteil der jeweiligen Erschließungsplanungsabschnitte bei der Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Bereich bzw. der einzelnen Bauanträge im gewerblichen Bereich.

## C. Hinweise

### C.1 Bodendenkmalpflegerische Belange

#### Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst keine bekannten Bodendenkmäler. Allerdings sind im näheren Umfeld Denkmäler bekannt.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern ist mit dem Vorhandensein übertägig nicht mehr sichtbarer Bodendenkmäler zu rechnen.

Der ungestörte Erhalt evtl. Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 1 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

**Eine archäologische Untersuchung für die Parzellen Fl. Nr. 106, 112, 113/TF, 114, 115, 147/2/TF, 148/TF und 152/1 der Gmkg. Salching ist erfolgt und in 2019 abgeschlossen. Eine Freigabe wird erteilt (vgl. Schreiben des LRA vom 15.02.2019 an die Gemeinde Salching).**

**Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG zu beachten ist.**

#### Baudenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung keine bekannten Baudenkmäler.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

### C.6 Pufferung und Nutzung von Regenwasser

**Es ist Pflicht**, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen.

Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Die Verwendung von Regenwasser für die Toilettenspülung ist nur bei einer entsprechenden Teilbefreiung vom Benutzungszwang durch den Wasserzweckverband möglich.

#### C.11 Landwirtschaftliche Hinweise

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.

Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

Es muss sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von Bauflächen nicht behindert werden.

#### C.21 Wasserwirtschaftliche Hinweise

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000 und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Wird eine Gesamt-Dachfläche mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung von 50 m<sup>2</sup> überschritten, sind ggfs. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5

einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Die Benutzung eines Gewässers (§9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder Bewilligung (§8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Es wird weiterhin empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc. ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehender Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Altlasten sind der Gemeinde Aiterhofen allerdings nicht bekannt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DINB 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten, die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes des Boden zu finden.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Vom Wasserwirtschaft Deggendorf wird zudem darauf hingewiesen, dass sich Grundwasserwärmepumpen aufgrund der geringen Abstände zu benachbarten, schon bestehenden Pumpen gegenseitig beeinflussen können. Dies ist vom Bauherrn bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch einen Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel. 09421/973-264) abzusprechen.

Auf die Allgemeinen Hinweise der Anlage des Wasserzweckverbandes Straubing-Land zu Punkt 2 wird verwiesen (Eigenversorgungsanlagen – Hausbrunnen / Regenwassernutzungsanlagen).

**Es wird empfohlen wasserdichte Keller zu bauen.**

## C.23 Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

### Feuerwehrezufahrt:

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, einschließlich ihrer Zufahrten müssen Art. 5 Abs. 1 BayBO und AllMBI Nr. 25/1998 entsprechen.

Die Zufahrten zu den Objekten sind für Fahrzeuge bis 16 to (Achslast 10 to) auszubauen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge (erf. Wendekreis 21 m Außendurchmesser) benutzbar sind.

### Löschwasserversorgung:

Die öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von zwei nächstgelegenen Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 Teil 1 und Überflurhydranten nach DIN 3222 Teil 1 im Verhältnis 2:1 - ein Förderstrom von je 800 l/min bei einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) (bei Industrie- und Gewerbegebieten 1.600 l/min) über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 1,5 bar erreicht wird. Im Bereich eines Gewerbegebietes (GE) oder Urbanen Gebietes (MU) ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> / Stunde vorzuhalten.

Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Ringleitung auszubauen, der Hydrantenabstand untereinander soll nicht mehr als 100 m betragen. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

Wo die geforderte Leistung nicht erreicht werden kann und im Umkreis von 100 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter (Zisternen) mit mindestens 96 m<sup>3</sup> Wasserinhalt nach DIN 14 230 zu erstellen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Überflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Insbesondere bei hohen Brandlasten kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz ermittelt werden. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr muss dem Schutzbereich angepasst sein.

### Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen

Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. VDE 0132 ist zu beachten. Demnach ist beim Einsatz von Strahlrohren zwischen Strahlrohr und unter Spannung stehenden Anlagenteilen bei Niederspannungsleitungen ein Abstand von 5 m und bei Hochspannungsleitungen ein Abstand von 10 m zu gewährleisten. Die Situierung von

Gebäuden unter Stromleitungen kann daher aus Gründen der Brandbekämpfung ausgeschlossen sein.

### **C.27 Weitere allgemeine Hinweise**

Der Einsatz von Pestiziden, synthetischen Mineral-/Industriedünger, Streusalz und anderen ätzenden Stoffen soll zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und der Pfoten von Haustieren, insbesondere von Hunden und Katzen unterbleiben.

Auf durchlaufende Streifenfundamente als Einfriedungen soll aufgrund ihrer unüberwindbaren Barrierewirkung für Kleinlebewesen wie z.B. Igel aus ökologischen und auch aus optischen Gründen verzichtet werden.

Auf Art. 7 BayBO wird hingewiesen: Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen (mit Ausnahme von Traufstreifen) sind demnach nicht zulässig.

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 (z.B. Verbundwerkstoffe).

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen auf der Grundlage forstlicher Biomasse oder Holzpelletssysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Eigenbedarfsdeckung bzw. -Speicherung oder der Einsatz von strombetriebenen Wärmepumpen anstelle fossiler Energieträger sollte erfolgen.

Neubauten sollten den Standards für Energiegewinn-, Aktiv-, Nullenergie-, Passiv-, Niedrigenergie- oder zumindest der KfW-Effizienzhäuser entsprechen.

Strom zur Wärmeerzeugung sollte wegen mangelnder Energieeffizienz nicht verwendet werden.

Wintergärten sollten im Sinne einer effizienten Energienutzung nur unbeheizbar und vom Gebäude thermisch isoliert oder integriert in die Gesamtdämmung mit entsprechender Wärmeschutzverglasung errichtet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Diese sollten auch für die Freiflächenbewässerung oder Toilettenspülung verwendet werden.

Aktuelle Standards für Energiegewinn-, Aktiv- oder zumindest Nullenergie- bzw. Autarkiehäuser sollten eingehalten werden („nearly zero-energy buildings“).

Zur Eigenkompostierung zumindest von Gartenabfällen und möglichst von organischen Küchenabfällen sollte ein entsprechender Kompostplatz vorgehalten werden.

Anstelle von Kies oder Schotter sollte beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen zur Schonung natürlicher Ressourcen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat verwendet werden.

Bei Bebauung oder Baumpflanzungen ist eine Abstandszone zu Erdkabeln und Versorgungsleitungen – einschließlich der Hausanschlussleitungen – von beiderseits je 2,50 m einzuhalten.

### **C.28 Bayernwerk Netz GmbH**

Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen:

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.