

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
SALCHING "SaIObp"



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
----	--

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 $\frac{0,7}{1,5}$ / $\frac{1,8}{1,8}$ MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 2.2 0,4 / 0,6 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.3 II/III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS IM WA, MAX. II VOLLGESCHOSSE IM WA₂₊₃; DIE GRUNDFLÄCHE DES JEWELIGEN 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.
- 2.4 WHM MAX. ZULÄSSIGE TRAUFESEITIGE WANDHÖHE (WH) IN M: 7,00 (WA₁), 9,50 (WA₂₊₃ U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 11,0 (WA₄)
- 2.5 367,00 MÜHNH. BEZUGSPUNKT FÜR PARZELLE 34 IN MÜHNH.
- 2.6 FHM MAX. ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE (WH) IN M: 9,00 (WA₁), 11,00 (WA₂₊₃ U. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN), 12,50 (WA₄)
- 2.7 ZULÄSSIG SIND ALLE DACHFORMEN, AUSSER KRÜPPELWALMDACH
- 2.8 ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN: 18–35°; AUSNAHMEN: BEI PULTDACH (PD): 8–20°; BEI FLACHDACH (FD): 0–6°

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- 3.1 $\circ$ OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO MIT BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE AUF MAX. 50 M
- 3.2 α ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO OHNE BESCHRÄNKUNG DER GEBÄUDELÄNGE
- 3.3 $\triangle$ ED ZULÄSSIG SIND NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (WA₁)
- 3.4 $\triangle$ MFH ZULÄSSIG SIND NUR MEHRFAMILIENHÄUSER (WA₂₊₃) MIT MAX. 8 WE PRO GEBÄUDE
- 3.5 — BAUGRENZEN

4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 4.1 $\square$ FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT ZWECKBESTIMMUNG: KINDERTAGESSTÄTTE $\square$ KITA UND FEUERWEHR $\square$ F

5. VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN

- 5.1 $\square$ 0,65 Öffentliche Verkehrsflächen, bituminöse Befestigung
- 5.2 $\square$ 0,65 Öffentliche Verkehrsflächen, Beton-Pflasterbelag
- 5.3 $\square$ 2,50 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rand- und Ausweichtreifen mit wasserdurchlässiger Befestigung (weitflügig verlegtes, grossformatiges Pflaster mit Raseinfügen oder Schotterrasen; Baumscheiben, Wiesen- oder Pflanzstreifen) Ausbildung als Mulden zur Oberflächenwasserretention, PKW-Stellplätze
- 5.4 $\square$ 2,50 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche
- 5.5 $\square$ Öffentliche Fusswege
- 5.6 $\square$ Private Stellplätze (Stauraum) und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung, Einzäunung zum öffentlichen Strassenraum nicht zulässig Ziff. 2.2 der Fests. D. Text beachten!
- 5.7 $\square$ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.8 $\square$ Sichtdreiecke 70 m/3 m und 200 m/3 m Dauerhaftes Freihalten von Bepflanzung, Bepflanzung und sonstigen Sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstrasse

6. GRÜNFLÄCHEN

- 6.1 $\square$ Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Strassenbegleitgrün
- $\square$ — Mit Regenrückhaltebecken für Oberflächenwasser

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

- 7.1 $\bullet$ ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES. VERSCHIEBUNGEN WEGEN GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN SIND BIS ZU MAX. 5 M ZULÄSSIG. ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (ÖFFENTLICH)
- 7.2 $\circ$ ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE STANDORTFESTLEGUNG: 1 BAUM JE ANGEFANGENE 300 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ARTEN GEM. AUSWAHLLISTE DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (PRIVAT)
- 7.3 $\square$ ÖFFENTLICHER / BZW. PRIVATER GRÜNSTREIFEN (ZWECKBESTIMMUNG ORTSRANDEINGRÜNUNG) — PFLANZUNG EINER ZWIREIHIGEN HECKE AUS STRÄUCHERN UND HEISTERN AUF MIND. 80 % ENTLG. DER ÖSTLICHEN UND NORDÖSTLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE, BAUMANTEIL MIND. 5 %

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 8.1 $\square$ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES, CA. 46.060 QM
- 8.2 $\square$ 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 (FZ) |
| BAUWEISE | MAX. ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN |
| MAX. ZUL. WANDHÖHE MAX. ZUL. FIRSTHÖHE | MAX. ZUL. FIRSTHÖHE BEI PULTDÄCHERN |
- 8.4 $\square$ ANBAUVERBOTSZONE ZUM FAHRBAHNRAND DER KREISSTRASSE SR 9
- 8.5 $\bullet$ STANDORT TRAFOSTATION

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

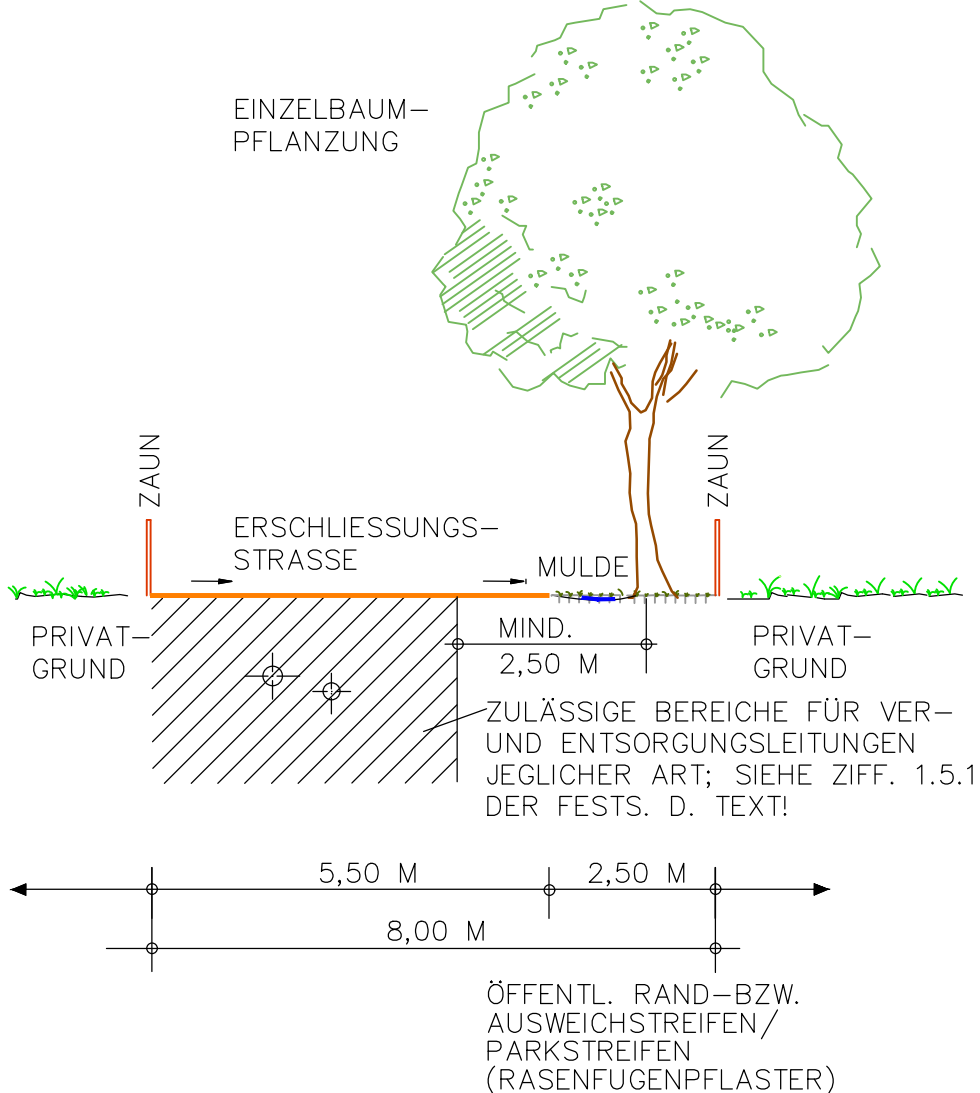
S. EIGENES GEHEFT !

C. HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

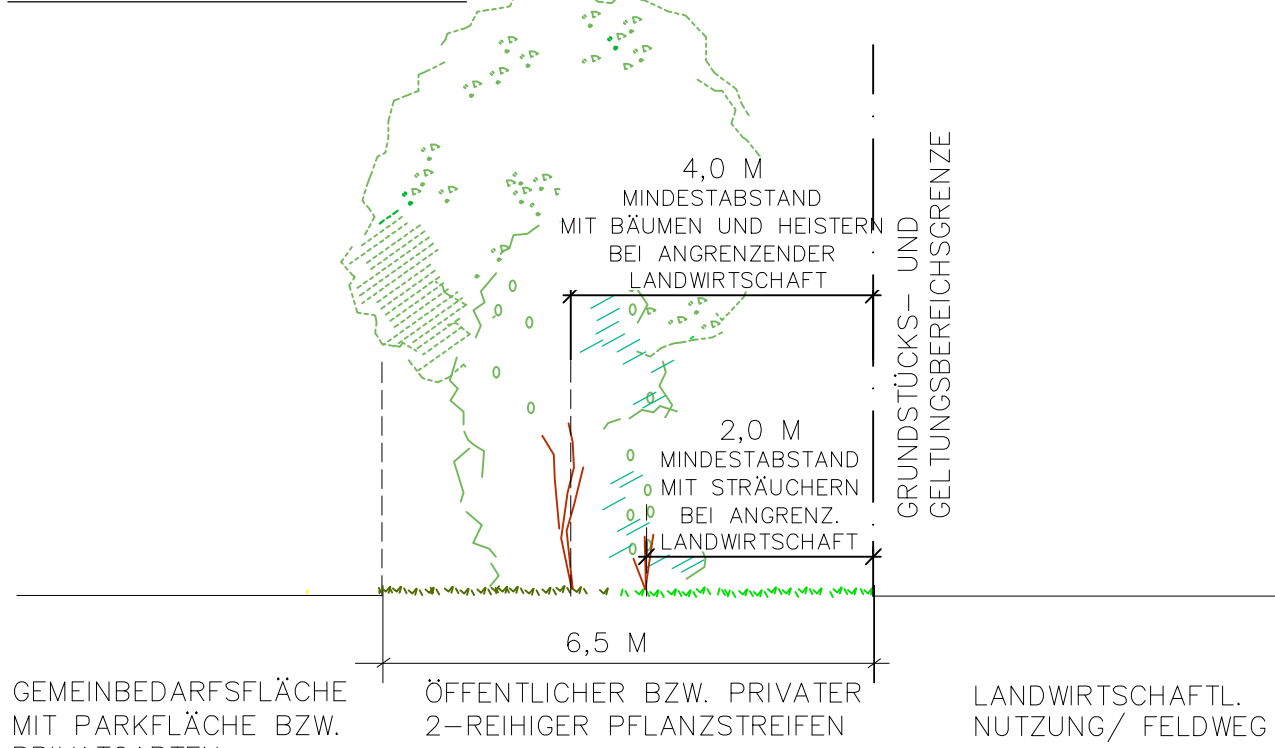
1. $\square$ GEBÄUDEBESTAND: WOHN- UND NEBENGEBÄUDE
2. $\square$ 437/7 DERZ. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURNUMMERN
3. $\square$ 1 625 QM 38 4.800 QM MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSTEILUNG MIT PARZELLENUMMER UND GRÖSSENANGABEN
4. $\square$ 437/7 HÖHENLINIEN (M. Ü. NHN.)
5. $\square$ VORGESCHLAGENE STANDORTE DER HAUPTGEBÄUDE
6. $\square$ VORGESCHLAGENE STANDORTE FÜR PKW-GARAGEN
7. $\square$ LAGE DES REGELQUERSCHNITTES
8. $\square$ 5,00 MASSANGABEN IN METER
9. $\square$ "TRENNGRÜN" NR. 14 ZWISCHEN SALCHING UND OBERPIEBING GEM. ZIEL 2.2 DES REGIONALPLANS REGION DONAU-WALD (STAND 30.04.2016)
10. $\square$ BODENDENKMAL LT. BAYER. DENKMALATLAS
11. $\square$ FLÄCHEN GEM. ÖKOFLÄCHENKATASTER
12. $\square$ MÖGLICHE STELLPLATZANORDNUNG BEI DEN MEHRFAMILIEN-HÄUSERN
13. $\square$ VORH. GEHÖLZE AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

SCHNITTE M = 1 : 100

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



ORTSRANDEINGRÜNUNG



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNDUNGSPLAN
SALCHING "SaIObp"

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.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 30.10.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 27.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.09.2023 (Fristsetzung bis 30.10.2023) beteiligt.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2023 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.11.2023 als Satzung beschlossen.

SALCHING, den
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

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
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

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