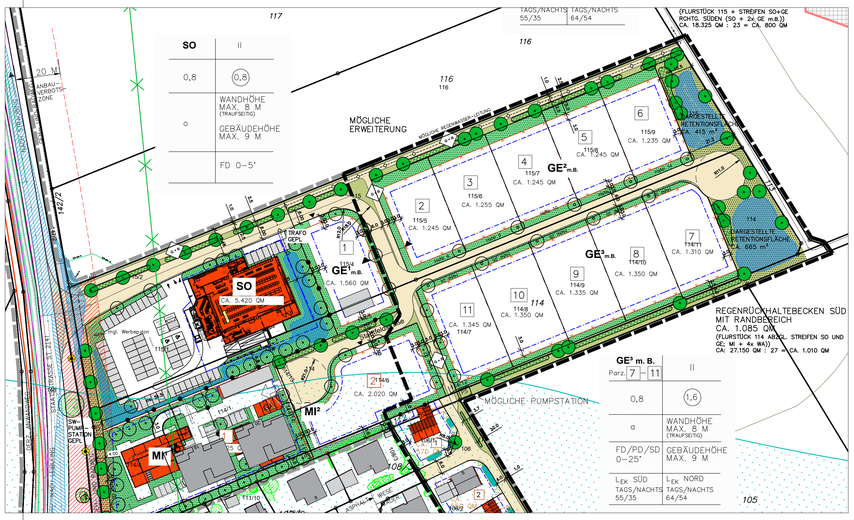
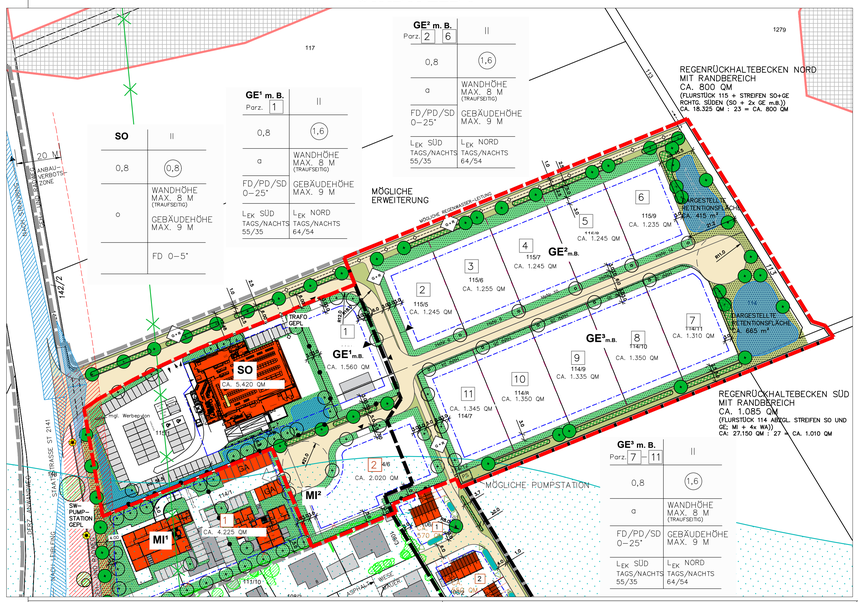
DECKBLATT NR. 1
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STADTFELD I"



DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "STADTFELD I"



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA (Parz. 1 – 7) — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNVO
DIE AUSNAHMEN DES ABS. 3 SIND NICHT ZULÄSSIG

1.2 MI¹⁻² (Parz. 1 – 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 GE¹⁻⁴ m.B. (Parz. 1 – 11) — 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 SPORTLICHE 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 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).
ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE; S. ZIFF. 2.13 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT!

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 **WA:**
MÖGLICHE BAUKÖRPER
– 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. FIRSTHÖHE 7,50 M AN DER DER TRAUFSEITE GEGENÜBERLIEGENDEN AUSSENWAND
BEI FLACHDÄCHERN GILT: MAX. GEBÄUDEHÖHE 7,50 M
– JE WOHNGEBÄUDE (EINZELHAUS) SIND MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.
BEI DOPPELHÄUSERN IST JE DOPPELHAUSHÄLFTE MAX. 1 WOHNEINHEIT ZULÄSSIG

2.2 **MI¹:**
MÖGLICHER BAUKÖRPER
– MAX. III VOLLGESCHOSSE
– MAX. WANDHÖHE=GEBÄUDEHÖHE = 11,50 M

2.3 **MI²:**
MÖGLICHER BAUKÖRPER
– 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 NUTZUNGSSCHABLONE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE (S. ZIFF. 3.1 UND 3.2) o/ɑ	WANDHÖHE (WH) (S. ZIFF. 2.1.1 DER FESTSETZUNGEN DURCH TEXT) FIRSTHÖHE (FH) / GEBÄUDEHÖHE
ZULÄSSIGE DACHFORM UND DACHNEIGUNG SD = SATTELDACH, WD = WALMDACH ED = ENTEILIGE, VI. VERSETZTE PULTDÄCHER FD = FLACHDACH	HÖCHSTWERTE IN M BEZOGEN AUF FAHRBAHNMITTE
MAX. ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE 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, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 o — OFFENE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 2 BAUNVO
LÄNGE DER GEBÄUDE MIT SEITLICHEM GRENZABSTAND: MAX. 50 M

3.2 ɑ — ABWEICHENDE BAUWEISE GEM. § 22 ABS. 4 BAUNVO
GEBÄUDELÄNGEN AUCH ÜBER 50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS Z.B. DURCH WECHSELNDE FASSADENOBERFLÄCHEN, VOR–/RÜCKSPRÜNGE ODER DGL. ZULÄSSIG.

3.3 BAUGRENZE GEM. § 23 BAUNVO

3.3.1 IM SONDERGEBIET SIND AUSSERHALB DER BAUGRENZEN NUR STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE UND EINGANGSÜBERDACHUNGEN BIS MAX. 1,5 M TIEFE ZULÄSSIG.

3.3.2 IM WOHN–, MISCH– UND GEWERBEGEBIET SIND GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG

~~3.4 ZAUNLINIEN ENTFÄLLT~~
~~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 MITTELKRONIGEN BÄUMEN UND STRAUCHPFLANZUNGEN, WIESENSTREIFEN, BETRIEBSZUFAHRTEN

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 MIND. 75 % DER JEWEILIGEN ABSCHNITTSLÄNGEN
– IM BEREICH DER REGENRÜCKHALTEBECKEN ABSCHNITTSWEISE AUF MIND. 50% DER RANDBEREICHE
– HEISTERANTEIL MIND. 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; MIND. 3– 5 M BREIT, MIND. AUF 75% DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN MIND. 2–REIHIG MIT STRÄUCHERN BEPFLANZT.

6.2.2 ENTFÄLLT IM DECKBLATT NR. 1

6.2.3 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES

6.2.4 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME (LAUB– ODER OBSTBÄUME) IM WA OHNE STANDORTFESTLEGUNG; MIND. EIN BAUM JE 300 QM ANGEFANGENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

6.2.5 ZU PFLANZENDE 2–REIHIGE GEHÖLZGRUPPEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG AUF MIND. 50% DER IM PLAN GEKENNZEICHNETEN GRUNDSTÜCKSLÄNGEN; MINDESTBREITE 3 M; HEISTERANTEIL MIND. 5%

6.2.6 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME OHNE FESTLEGUNG DES STANDORTES

6.3 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

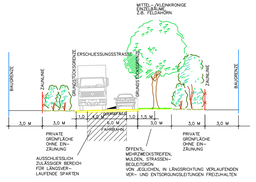
7.4 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 2, CA. 29.113 QM

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE 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 BODENDENKMÄLER
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 ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN
12. STANDORT MÖGLICHE PUMPSTATION

IV. REGELQUERSCHNITT A–A' M 1:200



MASSSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver– und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte 2017 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

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

Satzung	23.03.2026	HG
Entwurf	13.10.2025	HG
Anlass	Fassung vom	von

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "STADTFELD I"

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

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16/10/2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 13.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis 10.03.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 13.10.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2026 bis 10.03.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Rathaus, Straubinger Straße 4, 94330 Aiterhofen während der allgemeinen Geschäftszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Salching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.03.2026 das Deckblatt zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2026 mit ergänzenden Hinweisen als Satzung beschlossen.

Salching, den 26/03/2026
gez. in Original
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Salching, den 26/03/2026
gez. im Original
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan–Deckblatt wurde am **30/03/2026** gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 26/03/2026
gez. im Original
Alfons Neumeier (Erster Bürgermeister)

AUFGESTELLT 22–118

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